

حقوق ثبت

اسناد و املاک



ویرایش جدید

تالیف : غلامرضا شهری

حقوق ثبت اسناد و املاک

تألیف: غلامرضا شهری

سرشناسه	: شهری، غلامرضا شهری، ۱۳۱۱ -
عنوان و نام پدیدآور	: حقوق ثبت اسناد و املاک/ تألیف غلامرضا شهری.
مشخصات نشر	: تهران: جهاد دانشگاهی، واحد علامه طباطبایی، ۱۳۸۸.
مشخصات ظاهری	: [۱۲]، ۲۹۵ ص.
شابک	: ۴۵۰۰۰ ریال : 978-964-7806-02-2
یادداشت	: پشت جلد به انگلیسی: Gholamreza Shahri. Deeds & realstate registration
یادداشت	: چاپ بیست وچهارم.
عنوان قراردادی	: ایران . قوانین و احکام
موضوع	: ثبت -- قوانین و مقررات -- ایران
شناسه افزوده	: جهاد دانشگاهی. واحد علامه طباطبایی
رده بندی کنگره	: ۱۳۸۷ ۷ح۹ش/۵۶ KMH
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
شماره کتابشناسی ملی	: ۱۳۲۵۵۷۷



نام کتاب: حقوق ثبت اسناد و املاک

تألیف: غلامرضا شهری

ناشر: انتشارات جهاد دانشگاهی- واحد علامه طباطبایی

نوبت چاپ: سی و دوم

تیراژ: ۵۱۰۰ نسخه

تاریخ انتشار: زمستان ۱۳۸۹

چاپ: کیمیاقلم

بهاء: ۶۰۰۰۰ ریال

* مسئولیت مطالب کتاب به عهده مؤلف می‌باشد.

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۷۸۰۶-۰۲-۲
ISBN: 978-964-7806-02-2

مرکز پخش: جهاد دانشگاهی- واحد علامه طباطبایی

تلفن: ۸۸۹۲۶۴۶۲-۸۸۹۲۶۴۶۳

سخن ناشر

نقش پژوهش در توسعه علمی فرهنگی و به دنبال آن در توسعهٔ همه‌جانبه و فراگیر بر هیچ متفکّری پوشیده نیست. پژوهش های بنیادین زیر بنای استوار هر توسعه و پیشرفتی را شکل می بخشد و زمینه‌های رشد و تعالی جوامع را فراهم می سازد. تصوّر توسعهٔ همه جانبه بدون این پژوهش‌ها، تصورّی باطل و بیهوده است و بی گمان راه به جایی نمی برد و دیر یا زود دربستر تجربه بویژه تجربه های دراز مدت بطلان آن بر همه آشکار می گردد. آثار تحقیقاتی ارزشمند همانند خون تازه‌ای است که در رگهای علم و دانش جاری می گردد و جانی تازه بدان می بخشد.

انتشارات جهاددانشگاهی واحد علامه طباطبایی مفتخر است که برای نیل به توسعهٔ علمی و فرهنگی به نشر آثار محققان ارجمند می پردازد و آثار این عزیزان را به جامعه علمی عرضه می کند و از این رهگذر در راه توسعهٔ علم و دانش گام هایی هر چند کوتاه بر می دارد. امید است نتیجه این تلاش زمینه‌های پیشرفت میهن اسلامی ما، ایران را فراهم آورده، به سربلندی ملّت ایران بیانجامد.

انتشارات جهاددانشگاهی

واحد علامه طباطبایی

پیشگفتار

از سال ۱۳۶۵ تدریس حقوق ثبت در دانشکده علوم قضایی برای دانشجویان و پس از آن تدریس همین درس برای کارآموزان قضایی به اینجانب محول شد. در ضمن چند دوره تدریس احساس شد که جای کتاب جامع و مفیدی در این زمینه خالی است و کتابهایی که اساتید و محققین در این خصوص نوشته‌اند با همه‌ی خوبی و ارزندگی به لحاظ تغییر موادی از قانون ثبت جوابگوی نیاز فعلی نیست. دانشجویان و اولیاء اداره کل آموزش دادگستری مکرراً درخواست می‌نمودند که مطالبی که تدریس می‌شود جمع آوری و منتشر گردد تا دانشجویان بتوانند استفاده بیشتری ببرند. کثرت کار و اشتغال و وقوف بر بضاعت مزجاة مرا از انجام این درخواست باز می‌داشت تا اینکه بالاخره به همت دوست عزیزم آقای محمد جواد فیض توفیق تدوین و انتشار این مجموعه حاصل آمد. امیدوارم مورد استفاده علاقه‌مندان واقع شود.

تهران ـ فروردین ۱۳۶۸

غلامرضا شهری

مقدمه چاپ دهم

خداوند قادر متعال را سپاس می‌گزاریم که توفیق عنایت فرمود تا بار دیگر در کتاب حقوق ثبت اسناد و املاک بازنگری و تجدید نظر شود و با توجه به اصلاحات به عمل آمده در قوانین و تغییر نظام قضایی و وضع قوانین جدید، در متن یا پاورقی کتاب براساس آخرین قوانین جاریه اصلاحاتی انجام گردد. اکنون کتاب حاضر با غلط گیری و تصحیح و تحشیه جدید و بهره‌مند شدن از قوانین اصلاحی می‌تواند به نحو مؤثرتری پاسخگوی نیاز علاقه مندان باشد. امید است خوانندگان ارجمند با دقت و باریک بینی و ژرف نگری پژوهشگرانه خود ، اگر به نقص یا نارسایی یااشتباهی برخوردنمودند،بر اینجانب منت‌گذارده نظرخودرااعلام فرمایند. ضمناً از مسؤولین محترم انتشارات جهاددانشگاهی واحد علامه طباطبایی که امکان چاپ جدید و همراه با اصلاحات و تغییرات این کتاب را فراهم نموده‌اند عمیقاً تشکر می‌نماید.

تهران دی ماه ۱۳۸۱

غلامرضا شهری

فهرست مطالب

مقدمه

۱- تعریف حقوق ثبت

مراد از حقوق ثبت اسناد و املاک مجموع قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک است و منظور از ثبت نوشتن قراردادها و معاملات و چگونگی املاک است در دفاتر دولتی (رسمی). تعریف فوق گرچه در متون قانونی ذکر نشده است ولی از بررسی و مطالعه‌ی قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک تعریف مذکور استنباط می‌شود.

۲ـ تاریخچه‌ی ثبت:

به طوری که محققین نوشته‌اند، ثبت املاک سابقه‌ای طولانی دارد و قدیمی‌ترین سندی که در این مورد از حفاریهای تلو بدست آمده است مربوط به شهر دونگی واقع در کشور کلده است. این سند نقشه شهر دونگی را در حدود چهار هزار سال قبل از میلاد نشان می‌دهد که اراضی آن به قطعات ذوزنقه، مربع و مثلث تقسیم شده است.

داریوش ملقب به کبیر دستور داد تا جمهوری‌های یونانی را در آسیای صغیر ممیزی و اراضی مزروعی را با قید مساحت و اضلاع در دفاتر دولتی ثبت نمایند و چون این روش از جهت تسهیل وصول مالیات اراضی مفید بود پس از مدتی یونانیان نیز به آن تأسی نمودند و دفاتری برای ثبت خصوصیات اراضی از حیث مساحت و نوع زراعت و میزان محصول و نام مالک ترتیب دادند.

در روم قدیم هم سرویوس تولیوس ششمین پادشاه روم دستور داد تا تمام اراضی مزروعی و متعلقات آنها و حقوق ارتفاقی آنها در املاک مجاور و حقوقی که املاک مجاور در آنها دارند در دفتر مخصوصی ثبت شود. و هر چهار سال یک مرتبه در آن دفتر تجدیدنظر به عمل آید و تغییراتی که در آن مدت در وضع املاک حاصل شده است قید گردد.

ژول سزار دستور داد تا تمام کشور روم را مساحی و مساحت آن را معین و ثبت نمایند اما این کار بعد از او در زمان اوکتاو عملی شد ولی آن مساحی دقیق و حقیقی نبود.

دیوکلیسین دستور داد برای ممیزی و مساحی دقیق املاک روم مهندسین و مساحان لازم تربیت شوند و به وسیله آنان از تمام مملکت روم ممیزی و مساحی دقیق به عمل آمد.

در روم و آتن دو نوع ثبت وجود داشت ثبت عمومی و ثبت مالی.

ثبت عمومی به منظور تعیین آمار افراد و میزان دارایی آنان بکار می‌رفت و به همین جهت املاک هر فرد و قیمت آنها معین می‌شد.

ثبت مالی برای اخذ مالیات بود و مهندسین ثبتی مساحت هر ملک و حدود آن و وضع ملک

(مزروعی است یا جنگل یا چمن‌زار و غیره) و نام مالک و مجاورین را بر پلاکهای مسی حک می‌نمودند و نقشه‌ی املاک را در دو نسخه تهیه می‌کردند یکی را به مرکز می‌فرستادند تا در دفتر راکد امپراطوری بایگانی شود و دیگری را در دفتر راکد مستملکات حفظ می‌کردند و چون مهندسین و نقشه‌برداران رومی مستخدم دولت بودند ثبت رومی‌ها رسمی و در دادگاهها معتبر و دارای سندیت بوده است.

در سال ۵۸۰ میلادی شیلپریک در کشور توستری فرمان داد تا کشور مذکور مجدداً مساحی و ممیزی شود.

شارلمانی در ممیزی و ثبت عمومی در کشور فرانسه تجدیدنظر نمود و در دوره سلطنت فرانکها به علت اینکه تقسیمات بسیار کوچکی در املاک به عمل آمد و به تدریج در ممیزی اهمال شد مالیات اراضی از بین رفت.

در قرون وسطی، احتیاج به ثبت املاک از نو احساس شد و اربابان و مؤسسات مذهبی برای املاک خود ثبتی ترتیب دادند به این نحو که دفتری تشکیل گردید مشتمل بر اسامی رعایا و مبلغی که باید آنها به اربابان و مؤسسات بپردازند این ترتیب تا انقلاب فرانسه جاری بود و سپس ثبت عمومی جانشین آن شد.

در انگلستان اسنادی از گیوم فاتح باقی مانده که نشان می‌دهد در حدود سال ۱۰۸۰ میلادی تمام اراضی و املاک کشور به دقت نقشه‌برداری و ثبت شده است.

هدف اصلی از ثبت املاک در قدیم اخذ مالیات بوده است ولی در اختلافات و دعاوی هم آن اسناد مورد استفاده قرار می‌گرفته است.

در مورد ثبت اسناد تا آنجا که اطلاع داریم در مصر قدیم در زمان حکومت اوزوریس سر سلسله فراعنه مصر به دستور «نخوت» وزیر معروف او برای ثبت اسناد و تعهدات سازمان‌های دولتی وسیعی به وجود آمد که تحت ریاست فائقه فرعون و در قصر احمر قرار داشت و به وسیله یکی از بزرگان اداره می‌شد. هر کس دیون و تعهدات خود را نسبت به افراد به آن مرجع اعلام می‌کرد، به وسیله مامورین مخصوص در دفاتر ثبت و خلاصه‌ای از آن به صورت سند به متعهدله تسلیم می‌گردید.

بوخوریس یکی دیگر از فراعنه مصر در مجموعه قوانینی که به نام او موسوم است شهادت را در امور حقوقی فاقد ارزش اعلام نمود و مقرر داشت که به دعاوی اشخاص فاقد سند ترتیب اثر داده نشود مگر اینکه طرف دعوی شخصاً اعتراف و اقرار نماید.

در ایران به دستور انوشیروان ثبت معاملات نزد قضاة و در دفاتر آنان انجام می‌شد.

غازان خان پادشاه مغول نیز مقرر داشت که تمام قباله‌ها و اسناد با تاریخ و متن در دفاتر قضاة ثبت شود.

قضاة مذکور طاسی هم به نام طاس عدل داشتند که اسناد تقلبی و مجعوله و یا اسناد مربوط به قبل

از سی سال را در آن می‌شستند.

در عهد صفویه مرجعی به نام صدر دیوانخانه تأسیس شد که یک نفر قاضی شرع در آنجا به کار معاملات و تنظیم اسناد و عقدنامه و طلاق‌نامه می‌پرداخت و اسناد معاملات را مهر و در دفتر مخصوصی ثبت می‌نمود.

در کاروانسراها نیز دفاتری به نام دفتر تجارت بود که معاملات تجار را در آن ثبت می‌کردند و این دفتر نزد محاکم دارای اعتبار بود.

در اواخر سلطنت فتحعلی‌شاه و اوایل سلطنت محمدشاه برای جلوگیری از بروز اختلافات تجاری بین ایران و روسیه، دفاتری نزد کارگزاریها وجود داشت که اسناد و معاملات تجار را در آن ثبت می‌کردند.

در دو قرن اخیر بسیاری از مراجع دینی دفتری به نام دفتر شرعیات داشتند که خلاصه‌ی معاملاتی را که نزد آنان صورت می‌گرفت در دفتر مذکور درج می‌نمودند و عده‌ای نیز ذیل صفحه دفتر را تصدیق و در بعضی نقاط طرفین معامله هم ذیل ثبت معامله‌ی خود را امضاء یا مهر می‌کردند.

۳ـ سیر تاریخی ثبت به طریق جدید در ایران

نخستین بار در زمان ناصرالدین‌شاه قاجار فرمانی صادر شد که اداره‌ای تحت ریاست میرزاحسین خان سپهسالار تشکیل شود که مرجع ثبت اسناد بوده و موافق دول متمدنه تمبر زده و در دفاتر مخصوص ثبت و ضبط گردد.

در عدلیه نیز برای اعتبار اسناد و جلوگیری از تقلب و تزویر اوراق و نوشته‌ها را مهر رسمی می‌زدند و بدین وسیله دارای اعتبار اسناد رسمی می‌شد ولی چون این کار اجباری نبود به ندرت به آن اقدام می‌شد. این روش تا برقراری مشروطه و تا دوره دوم قانون‌گذاری برقرار بود.

پس از استقرار مشروطیت در دوره دوم تقنینیّه در تاریخ ۱۲ جمادی‌الاولی ۱۳۲۹ هجری قمری مطابق ۲۱ ثور (اردیبهشت) ۱۲۹۰ هجری شمسی قانونی تحت عنوان قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده تصویب شد. این قانون مقرر می‌داشت که اداره ثبت اسناد مرکب از دایره ثبت اسناد و دفتر راکد کل در حوزه‌های محاکم ابتدایی و وزارت عدلیه تأسیس شود و امور زیر را انجام دهد:

اولـ ثبت اسنادی که نزد آنها می‌آورند.

دومـ دادن صورت از ثبت دفاتر و همچنین سواد اسنادی که ثبت می‌شود.

سومـ دادن تصدیقاتی از قبیل مطابقت رونوشت با اصل، تصدیق اصالت امضاء، تصدیق تاریخ ثبت سند، تصدیق اظهارنامه، تصدیق هویت و تصدیق حیوة اشخاص.

چهارمـ پذیرفتن و حفظ اصول اسنادی که نزد آن اداره امانت می‌گذارند.

در این قانون به موضوع مهم ثبت املاک اشاره و توجهی نشده و ثبت اسناد اجباری نگردیده است

و اسناد ثبت شده هم لازم‌الاجراء نمی‌باشد. تنها اعتباری که برای سند ثبت شده منظور گردیده است رسمیت و اعتبار آن بین طرفین و مصون ماندن آن از تغییر و تبدیل و انکار و تردید است. (مواد ۸۲ و ۸۳).

عدم توجه به ثبت املاک که از جنبه حقوقی و اقتصادی اهمیت خاصی را دارا است و الزامی نبودن ثبت اسناد و لازم‌الاجراء نبودن اسناد ثبت شده در حقیقت موجب عدم استقبال از ثبت اسناد و نتیجتاً حاصل نشدن منظور گردید به طوری که مجلس چهارم آن قانون را نسخ نمود و قانون دیگری به نام قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۲۶ ماده در تاریخ ۲۱ حمل (فروردین) ۱۳۰۲ هجری شمسی به جای آن به تصویب رسانید و به موجب ماده واحده مصوب ۲۸ حمل ۱۳۰۲ قانون قبلی را نسخ نمود. در این قانون آورده شده است که اداره کل ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل می‌شود اول ثبت املاک تا اینکه مالکیت مالکین و حقوق ذوی‌الحقوق نسبت به آنها رسماً تعیین و محفوظ گردد دوم ثبت اسناد برای اینکه رسماً دارای اعتبار شود. اداره مذکور تابع وزارت عدلیه بوده و رئیس کل آن به پیشنهاد وزیر عدلیه و فرمان شاه منصوب می‌شده است.

از ویژگیهای قانون مذکور آن است که **اولاً** ثبت املاک اختیاری است مگر در مورد نقل و انتقال خالصجات دولتی و اموال غیرمنقول ایالات و بلوکات و بلدیه‌ها و یا نقل و انتقال املاک غیرمنقول که در حدود قوانین بین اتباع خارجه و یا اتباع ایران و خارجه واقع می‌شود. (ماده ۳۴) و یا نقل و انتقالات مربوط به املاک ثبت شده (ماده ۵۸) ثانیاً ثبت اسناد اختیاری است مگر در مواردی که ذکر می‌شود:

۱ـ اجاره یا امتیازاتی که از طرف دولت داده می‌شود.

۲ـ نقل و انتقالات راجع به عین یا منافع املاک یا حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

۳ـ نقل و انتقالات راجع به عین اموال غیرمنقول دولت و ایالات و ولایات و بلوکات و بلدیه‌ها.

۴ـ قراردادهایی که یک طرف آن دولت یا ایالت یا ولایت یا بلوک یا بلدیه است.

۵ـ وقفنامه راجع به املاک ثبت شده.

۶ـ اجاره‌نامه راجع به املاک موقوفه در صورتی که مدت آن بیش از ده سال باشد (ماده ٦۷).

ثالثاًـ برای تشویق مالکین به ثبت املاک خود مقرر داشته است که مامورین ثبت حق ندارند اسناد مربوط به نقل و انتقال عین یا منافع املاک را ثبت نمایند مگر اینکه املاک مزبور قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد (ماده ٦۹).

رابعاًـ اسناد ثبت شده را بدون احتیاج به حکم دادگاه لازم‌الاجراء نموده است (ماده ۱۱۷).

ضمناًـ در این قانون هم تنظیم و ثبت اسناد جزء وظایف مباشرین اداره ثبت به شمار آمده است. (ماده ۷۱) لازم است توضیح داده شود که این قانون نیز به لحاظ نقایصی که داشت و مهم‌تر از همه اختیاری کردن ثبت املاک بود وافی به مقصود نبود و از آن استقبالی نشد.

در تاریخ ۲۱ بهمن ۱۳۰٦ هجری شمسی مجلس شورای ملی قانون دیگری به نام قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان در ۹ ماده تصویب نمود. ماده اول این قانون ثبت کلیه اموال غیرمنقول را

الزامی کرده و برای تأخیر در تقاضای ثبت افزایش حق‌الثبت را مقرر داشته است.

این قانون در آن قسمت که مربوط به ثبت املاک است (ماده ۱ و ۲ تبصره آن) به موجب قانون اصلاح ماده اول قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان مصوب ۱۰ مرداد ۱۳۰۷ ملغی شد. و در مقررات جدید نیز ثبت املاک اجباری اعلام گردید. (قانون اخیرالذکر دارای ۱۰ ماده است)

در تاریخ ۶ دیماه ۱۳۰۷ قانونی تحت عنوان متمم قانون ثبت املاک در ۳ ماده و در تاریخ ۲ خرداد ۱۳۰۸ قانون دیگری تحت عنوان قانون اصلاح قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان راجع به مدت اعتراض در ۲ ماده تصویب شد.

در تاریخ ۱۱ مهر ۱۳۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۷ ماده به تصویب رسید که فقط تشکیلات اداری ثبت و نحوه ثبت املاک را بیان می‌نمود. به‌طوری که ملاحظه می‌شود در قوانین مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۶ و ۱۰ مرداد ۱۳۰۷ و ۶ دیماه ۱۳۰۷ و ۲ خرداد ۱۳۰۸ و ۱۱ مهر ۱۳۰۸ ذکری از ثبت اسناد نشده است.

در تاریخ ۱۳ بهمن ۱۳۰۷ قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی در ۲۰ ماده به تصویب رسید. که از ویژگی‌های آن مختار بودن متعاملین در ثبت اسناد در ادارات ثبت یا دفاتر اسناد رسمی است. دیگر از خصوصیت و نکات آن قانون این است که دفاتر اسناد رسمی حق نداشتند اسناد مربوط به نقل و انتقالات راجع به املاک ثبت شده را ثبت نمایند و این قبیل اسناد باید در اداره ثبت، ثبت می‌شد.

در لیله ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ قانون دیگری به نام قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۵۶ ماده به تصویب رسید و به موجب ماده ۲۵۵ آن قانون، قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ حمل ۱۳۰۲ و قانون ۲۷ آبان ۱۳۰۴ راجع به حق‌الثبت شرکت نامه‌ها و اوراق تجارتی و ماده اول و دوم قانون ۲۱ بهمن ۱۳۰۴ راجع به مدت اعتراض بر تقاضای ثبت و اصلاح تعرفه ثبت اسناد و ماده یک با تبصره‌های مربوطه و مواد ۲ و ۷ و ۸ قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۶ و قانون متمم قانون ثبت املاک مصوب ۶ دیماه ۱۳۰۷ و قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳ بهمن ۱۳۰۷ و قانون اصلاح قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان مصوب ۲ خرداد ۱۳۰۸ و قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۱ مهر ۱۳۰۸ نسخ گردید.[1] ماده ۲۱ قانون مذکور ثبت کلیه اموال

۱– آقای جعفری لنگرودی استاد دانشگاه و نویسنده کتاب حقوق ثبت با همه‌ی تبحر و دانش عمیق خود از وجود قانون مصوب ۱۲۹۰ که قبل از قانون اصول تشکیلات عدلیه تصویب شده است اطلاع نداشته و در صفحه ۱۲ کتاب حقوق ثبت نوشته شده است: «گذشته از دستخط ناصرالدین شاه به میرزا حسین سپهسالار دیگر چیزی در باب ثبت اسناد و املاک دیده نشده مگر در فصل دوم از باب چهارم قانون اصول تشکیلات عدلیه مصوب ۲۱ رجب ۱۳۲۹ قمری که راجع به مباشرین و دفتر راکد ثبت اسناد و مدیر ثبت ماده ۲۳۰ دیده می‌شود که تشکیل و ترتیب ثبت اسناد و حقوق و حدود و تکالیف آنها را موکول به قانون ←

غیرمنقول را الزامی نموده و مقرر داشته است که اگر مالکین ظرف دو سال از تاریخ افتتاح ثبت در هر ناحیه تقاضای ثبت نکنند، از ابتدای سال سوم دولت هر ملکی را که هنوز تقاضای ثبت آن نشده به اسم متصرف اعلان کرده و با رعایت مقررات آن قانون به ثبت می‌رساند.

ماده ۱۷۵ آن قانون تصریح نموده است به اینکه ثبت اسناد باید به توسط مسؤول دفتر (که از کارمندان ثبت است) به عمل آید و ماده ۱۳۹ آن قانون ثبت اسناد را جزء در مورد معاملات راجع به عین یا منافع یا حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است یا وزارت دادگستری ثبت آنها را الزامی کرده است اختیاری اعلام نموده است بدین ترتیب ثبت اسناد مجدداً توسط اداره ثبت و به وسیله کارمندان آن اداره (مسؤولین دفاتر) به عمل می‌آمد.

در تاریخ ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ کمیسیون قوانین عدلیه مجلس شورای ملی قانون دیگری به نام قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۴۲ ماده تصویب نمود. این قانون ناسخ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ و از اول فروردین ۱۳۱۱ قابل اجراء شده است (ماده ۱۴۲).

در قانون مصوب ۱۳۱۰ نیز ثبت املاک اجباری و ثبت اسناد اختیاری (جزء در پاره‌ای موارد) اعلام و به وزارت دادگستری اجازه داده شده است که در نقاطی که مقتضی بداند دفاتر رسمی اسناد مرکب از یک صاحب دفتر و لااقل یک نماینده اداره ثبت اسناد تشکیل دهد. در سایر موارد ثبت اسناد به وسیله اداره ثبت اسناد و در اداره ثبت انجام می‌پذیرد.

قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ نسخ نشده ولی به مرور موادی از آن اصلاح و موادی به آن الحاق گردیده است بدین توضیح که در سال ۱۳۱۲ مواد ۱۳ و ۳۳ و ۳۴ و ۳۵ و ۳۸ و ۴۱ و ۴۳ و ۷۰ و ۱۱۷ اصلاح و ماده ۱۱۱ مکرر الحاق و تفسیری به ماده ۱۱۱ اضافه شد و در سال ۱۳۱۳ ماده ۱۳ مکرر الحاق گردید. در سال ۱۳۱۴ مواد ۹۶ و ۹۷ و ۹۸ اصلاح شد. در سال ۱۳۱۷ مواد ۶ و ۱۱ و ۲۵ و ۱۲۸ اصلاح و ماده ۲۵ مکرر الحاق گردید و نیز در سال ۱۳۲۰ مواد ۲۵ مکرر و ۳۴ اصلاحی، اصلاح و ماده ۳۴ مکرر الحاق و تبصره‌ای به ماده ۱۳۱ اضافه شد در سال ۱۳۲۲ مواد ۱۲ و ۱۳ و ۱۳ مکرر و شق ۲ ماده ۲۵ مکرر و ماده ۹۴ نسخ و ماده ۱۲ اصلاح شد.

در سال ۱۳۳۱ حق‌الثبت موضوع مواد ۱۱۹ و ۱۲۱ و ۱۲۳ و ۱۲۴ و ۱۲۵ و ۱۲۸ و ۱۲۹ و ۱۳۰ و ۱۳۱ و ۱۳۲ اصلاح شد و به دو برابر افزایش یافت و در سال ۱۳۳۴ نیز مواد ۱۲۱ و ۱۲۲ و ۱۲۴ و ۱۲۹ و ۱۳۰ و ۱۳۲ اصلاح گردید.

در سال ۱۳۳۷ یک تبصره به ماده ۱۵ و یک تبصره به ماده ۳۴ و عبارتی به ذیل تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر اضافه و ماده ۱۱ از جهت تعداد آگهی‌های نوبتی اصلاح شد.

← مخصوص نموده و این قانون در ۲۱ حمل ۱۳۰۲ شمسی به تصویب رسیده است...» حال آنکه همانطور که گفتیم قانون ثبت اسناد در تاریخ ۱۲ جمادی‌الاولی ۱۳۲۹ هجری قمری یعنی قبل از قانون اصول تشکیلات عدلیه تصویب شده است.

در سال ۱۳۵۱ ماده ٦ و تبصره ذیل ماده ۱۵ اصلاح و مواد ۱۸ مکرر و ۱۹ مکرر اضافه و مواد ۲۵ و ۲۵ مکرر و ماده ۳۴ و تبصره‌های آن و ماده ۳۴ مکرر و تبصره‌های آن و ماده ۱۲۳ و ۱۴۲ اصلاح و مواد ۱۴۳، ۱۴۴، ۱۴۵، ۱۴٦، ۱۴۷، ۱۴۸، ۱۴۹، ۱۵۰، ۱۵۱، ۱۵۲، ۱۵۳، ۱۵۴، ۱۵۵، ۱۵٦، ۱۵۷ الحاق گردید.

در سال ۱۳۵۲ قانون تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تصویب شد.

در سال ۱۳۵۴ قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک تصویب شد.

در سال ۱۳۵٦ یک تبصره به ماده ۲۰ اضافه شد.

در سال ۱۳۵۷ ماده ۱۴۸ مکرر الحاق گردید.

در سال ۱۳٦۵ مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و ۱۵۴ اصلاح شد. و در سال ۱۳۷۰ نیز مجدداً مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاح گردید.

قوانین دیگری هم در ارتباط با سازمان ثبت و وظایف آن به تصویب رسیده است از قبیل لایحه راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض و قانون ثبت املاک در مناطق عشایری و قانون افراز و فروش املاک مشاع و قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی از بین رفته‌اند و قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است و قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و... که در موقع خود شرح خواهیم داد.

اکنون می‌پردازیم به شرح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات آن و چون تمام مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک احتیاج به شرح و تفسیر ندارد فقط به شرح نکات مهم و محتاج به توضیح آن اکتفا می‌کنیم:

به طوری که از تعریف ثبت استفاده می‌شود ثبت دارای دو قسمت است:

۱ـ ثبت اسناد

۲ـ ثبت املاک. و چون ثبت املاک از جنبه حقوقی و اقتصادی اهمیت ویژه‌ای دارد و اکثر معاملات ثبت شده نیز مربوط به املاک و حقوق مربوط به املاک است لذا همانطور که قانونگذار بحث در ثبت املاک را مقدم قرار داده است نخست به ثبت املاک می‌پردازیم و قبل از ورود در این مبحث به پیروی از قانون ثبت درباره‌ی تشکیلات اداری ثبت سخن می‌گوییم:

باب اول

تشکیلات اداری ثبت

۴ـ تشکیلات اداری ثبت

چنانکه در مقدمه آورده شد تشکیلات ثبت در آغاز به صورت اداره ثبت اسناد و تابع وزارت عدلیه بوده است.[۱] در سال ۱۳۰۲ با توسعه‌ی تشکیلات و وظایف آن به صورت اداره کل ثبت اسناد و املاک وابسته به وزارت عدلیه درآمد و عنوان رئیس آن رئیس کل ثبت اسناد و املاک و سپس[۲] مدیر کل ثبت اسناد و املاک بود. این وضع تا اردیبهشت ۱۳۵۲ ادامه داشت و از تاریخ سوم اردیبهشت آن سال عنوان اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تبدیل شد و رئیس آن سمت معاونت وزارت دادگستری را دارا شد، اکنون نیز تشکیلات ثبت براساس همان قانون است.

متن قانون چنین است: ماده واحده ـ از تاریخ تصویب این قانون، عنوان اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تبدیل می‌شود.

تبصره ۱ـ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وابسته به وزارت دادگستری است و رئیس آن سمت معاونت وزارت دادگستری را خواهد داشت.

تبصره ۲ـ وزارت دادگستری تشکیلات و پست‌های سازمانی ثبت اسناد و املاک را برای تأیید به سازمان امور اداری و استخدامی کشور پیشنهاد خواهد نمود.

با این قانون ماده ۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ که مقرر می‌دارد: در هر حوزه ابتدایی به اقتضاء اهمیت محل یک اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک تأسیس می‌شود. ممکن است هر اداره یا دایره ثبت دارای شعبی باشد. منسوخ تلقی می‌گردد. زیرا تشکیلات ثبت با توجه به نیاز کشور بایستی از طرف دادگستری به سازمان امور اداری و استخدامی کشور پیشنهاد شود و پس ازتأیید آن سازمان به موقع اجراء گذارده خواهد شد.

در حال حاضر تشکیلات ثبت در اغلب مراکز استانها به صورت اداره کل ثبت اسناد و املاک منطقه و در شهرستانها به صورت اداره ثبت اسناد و املاک است و در پاره‌ای از شهرهای بزرگ مانند تهران ادارات ثبت ناحیه نیز تأسیس شده است.

۵ـ دفاتر ثبت

ماده ۷ قانون مصوب ۱۳۱۰ مقرر می‌دارد که تعداد و نوع و ترتیب دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه معین می‌شود و مواد ۱ و ۲ و ۳ و ۴ آیین‌نامه قانون ثبت تعداد

۱ــ عدلیه اسم سابق دادگستری است.

۲ــ طبق قانون اصلاح قسمتی از قانون اصول تشکیلات عدلیه و استخدام قضات مصوب ۶ دیماه ۱۳۱۵

دفاتر و طرز تنظیم و نگهداری آنها را بیان می‌نماید.[۱]

به موجب ماده ۱ آیین‌نامه هر اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر زیر خواهد بود:

۱- دفتر املاک
۲- دفتر نماینده املاک
۳- دفتر املاک توقیف شده
۴- دفتر ثبت موقوفات
۵- دفتر گواهی امضاء
۶- دفتر سپرده‌ها
۷- دفتر توزیع اظهارنامه‌ها
۸- دفتر املاک مجهول‌المالک
۹- دفتر ثبت شرکتها
۱۰- دفتر اسناد رسمی
۱۱- دفتر ثبت قنوات
۱۲- دفتر آمار و ثبت اظهارنامه

نظر به اهمیت خاصی که دفتر املاک و ثبت قنوات از جهت متضمن بودن حقوق اشخاص دارد و برای جلوگیری از نابودی آنها تبصره ذیل ماده ۱ آیین‌نامه[۲] مقرر داشته است که دفتر ثبت املاک و قنوات در تهران یک نسخه و در سایر شهرستانها در دو نسخه نوشته شود که یکی در تهران و دیگری در محل نگهداری گردد. به این ترتیب در مواقعی که بر اثر سیل یا زلزله یا حریق یا اشغال نظامی و جنگ دفاتر موجود در محل از بین می‌رود نسخه دوم آنها که در تهران است می‌تواند مورد استناد و سند حفظ حقوق اشخاص باشد. گرچه تبصره مذکور برای

۱- کلمه نظامنامه قبلاً به جای آیین‌نامه استعمال می‌شد. فرهنگستان ایران واژه آیین‌نامه را به جای آن وضع کرده است و آن عبارت از مقرراتی است که برای تسهیل اجراء قانون و تشریح آن توسط مرجعی که در قانون پیش‌بینی شده است وضع می‌شود. اولین نظامنامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ در شانزدهم فروردین ۱۳۱۱ تصویب شد و طبق ماده ۱ آن نظامنامه تعداد دفاتر مذکر در ماده ۷ قانون ثبت ۷ دفتر ذکر شده است. این نظامنامه به موجب آیین‌نامه مصوب ۱۳۱۷ نسخ شد و ماده ۱ آن آیین‌نامه تعداد دفاتر ثبت را ۱۲ دفتر ذکر نموده است. در سال ۱۳۲۳ آن ماده اصلاح و با کسر دفتر آمار از تعداد دفاتر عده آنها به ۱۱ دفتر رسید. در سال ۱۳۵۴ به اصلاح ماده ۱ آیین‌نامه تعداد دفاتر مجدّداً به ۱۲ دفتر افزایش یافت.

۲- در تاریخ ۱۳۸۰/۱۱/۸ تبصره ذیل ماده ۱ آیین‌نامه بصورت زیر اصلاح شده است: تبصره دفتر املاک و دفتر ثبت قنوات در مرکز و کلیه شهرستانها یک نسخه خواهد بود و در موقع مقتضی با فراهم شدن امکانات از مندرجات دفاتر مزبور میکرو فیلم و یا اسکن تهیه و به مرکز ارسال می‌گردد.

دفاتر املاک خارج از تهران ترتیب اطمینان‌بخشی را در نظر گرفته است اما در مورد دفاتر املاک تهران که در یک نسخه تهیه می‌شود ناقص است و با توجه به وسعت و اهمیت و کثرت املاک در تهران مقتضی است که آیین‌نامه اصلاح و برای دفاتر املاک و قنوات تهران نیز دو نسخه در نظر گرفته شود و نسخه دوم در جای امنی نگهداری شود تا از هرگونه آسیب و خطری محفوظ بماند.

۶ـ ترتیب تنظیم دفاتر

برابر مواد ۲ و ۳ و ۴ آیین‌نامه کلیه دفاتر ذکر شده باید مجلد باشد و به استثناء دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول‌المالک بقیه دفاتر باید به وسیله دادستان شهرستان (دادستان عمومی) شماره‌گذاری و امضاء و به مهر دادسرا ممهور شود و نیز مجموع تعداد صفحات در صفحه اول و آخر دفتر باید توسط دادستان یا نماینده او با تمام حروف ذکر و قید گردد.[۱و۲]

دفاتر ثبت مادام که صفحه سفید دارد باید مورد استفاده واقع شود و پس از اتمام، مسؤول دفتر باید تعداد شماره‌های ثبت را در آخر دفتر قید و بسته و امضاء نماید و در مورد دفتر املاک و قنوات بعد از بسته شدن دفتر همانطور که گفته شد یک نسخه در اداره ثبت محل باقی می‌ماند و نسخه دیگر به سازمان ثبت در تهران فرستاده می‌شود.[۳]

ماده ۳ آیین‌نامه مقرر داشته است که برای ثبت املاک هر بخش یک دفتر املاک تخصیص داده شود و برای ثبت هر شماره مستغل و انتقالات بعدی آن مجموعاً سه صفحه در نظر گرفته شود.

اما برای ثبت هر شماره از املاک مزروعی و انتقالات بعدی علاوه بر گنجایش مقدار ثبت به تعداد لازم صفحه سفید منظور گردد و این تعداد نباید از سه صفحه کمتر باشد.

ماده ۱۱۶ آیین‌نامه مقرر می‌دارد که برای ثبت هر شماره اعیانی املاک مزروعی دو صفحه دفتر املاک کافی است.

در اصلاحیه ماده ۳ آیین‌نامه مصوب ۱۳۵۴ آمده است که برای نسخه دفتر املاک شهرستان‌ها که به مرکز ارسال می‌شود منظور نمودن سه صفحه سفید و ثبت انتقالات بعدی ضروری نخواهد بود و با اشاره به ثبت و صفحه دفتر املاک که در اداره باقی خواهد ماند املاک به‌طور مسلسل ثبت می‌گردد.[۴]

۱- کلمه‌ی ممهور که در آیین‌نامه آمده است از اغلاط مشهور است زیرا مهر فارسی است و از ریشه‌ی فارسی نمی‌توان اسم مفعول ساخت. عبارت صحیح «مهر شده» است.

۲- با اجراء قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب و حذف دادسرا از تشکیلات عمومی قضایی وظایف دادستان طبق تبصره ماده ۱۲ آن قانون برعهده رئیس دادگستری شهرستان و استان می‌باشد و دفاتر ثبتی باید توسط او یا نماینده‌اش شماره‌گذاری و امضاء و مهر شود.

۴ و ۳- با توجه به اصلاح آیین‌نامه در تاریخ ۱۳۸۰/۱۱/۸ دفتر املاک و دفتر قنوات فقط در یک نسخه نوشته می‌شود.

۷ـ مراجعه به دفاتر ثبت

طبق ماده ۸ قانون ثبت اسناد و املاک اشخاص ذینفع مطابق مقررات نظامنامه وزارت عدلیه می‌توانند به دفاتر املاک مراجعه نمایند و ماده ٦ نظامنامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱٦ فروردین ۱۳۱۱ می‌گوید اشخاص ذینفع برای مراجعه به دفتر املاک باید تقاضانامه کتبی بدهند و به تقاضانامه مزبور با رعایت مدلول ماده ۱۳۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲٦ اسفند ۱۳۱۰ معادل دو ریال تمبر الصاق خواهد شد. از مفهوم ماده ۸ قانون ثبت و ماده ٦ نظامنامه استفاده می‌شود که غیر اشخاص ذینفع نمی‌توانند به دفتر املاک مراجعه نمایند. ضمناً علت ذکر دفتر املاک در آن ماده و عدم ذکر سایر دفاتر آن است که دفتر املاک مهمترین دفتر موجود در اداره ثبت اسناد و املاک است که مستقیماً با حقوق افراد مرتبط است و وقتی مراجعه به دفتر املاک برای ذینفع مجاز باشد مراجعه به سایر دفاتر که از حیث اهمیت در مرتبه پایین‌تری می‌باشد به طریق اولی جایز است.

باید دانست که چون از طرفی نظامنامه مصوب ۱٦ فروردین ۱۳۱۱ به موجب ماده ۱٦۴ آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ نسخ شده است و در آیین‌نامه اخیرالذکر و اصلاحات بعدی آن مقرراتی برای مراجعه ذینفع به دفتر املاک وضع نگردیده است، و از طرفی دیگر رجوع به دفتر املاک جز طبق مقررات نظامنامه مجاز نیست فعلاً به علت نبودن نظامنامه و آیین‌نامه خاص این امر امکان ندارد و اشخاص ذینفع تنها در حدود مقررات مواد ۳۰۴ و ۳۰۵ قانون آیین دادرسی مدنی می‌توانند از آن دفتر استفاده نمایند.[1]

۸ـ صلاحیت مامورین ثبت

ماده ۲ قانون ثبت اسناد و املاک در مورد صلاحیت محلی مامورین ثبت و سردفتران اسناد رسمی تصریح نموده است به اینکه مامورین مذکور و سردفتران اسناد رسمی جز در محل ماموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند و اقدامات آنها در خارج از محل اثر قانونی ندارد مثلاً اگر سندی توسط مامور ثبت یا سردفتر اسناد رسمی قزوین در مشهد تنظیم گردد فاقد هرگونه اعتبار و اثر قانونی است اما اگر سردفتر اسناد رسمی یا مسؤول دفتر اسناد رسمی قزوین در حوزه خودش (قزوین) سندی را ثبت نماید که موضوع آن خارج از حوزه او است مثلاً معامله‌ای را نسبت به منزلی که در مشهد واقع است ثبت کند این سند دارای اعتبار قانونی خواهد بود زیرا ملاک صلاحیت، تنظیم سند در حوزه ماموریت است نه وقوع مورد معامله و موضوع سند در آن حوزه و این امر به منظور رعایت حال متعاملین و

۱ـ قانون آیین دادرسی مدنی در سال ۱۳۷۹ نسخ و به جای آن قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی تصویب شد. در قانون اخیرالتصویب مواد ۲۱۲ و ۲۱۳ جانشین مواد ۳۰۴ و ۳۰۵ قانون آیین دادرسی مدنی شده است.

داری ...

... انجام و ثبت معاملات در نظر گرفته شده است.

و باید دانست که این کار فقط در مورد ثبت اسناد مجاز است ولی املاک به‌طوری که بعداً شرح داده می‌شود منحصراً در اداره ثبت محل وقوع ملک باید ثبت شوند و ثبت آنها در غیر محل هیچگونه اثری ندارد.

و چون تمام کارهایی که توسط مدیران یاکارمندان ثبت انجام می‌شود باید دارای امضاء آنان باشد برای شناسایی امضاء آنان ماده ۱۶۲ آیین‌نامه قانون ثبت املاک مقرر داشته است که مدیران ثبت و هر یک از کارمندانی که در کار ثبت املاک دخالت دارند، در بدو تصدی دو برگه نمونه از برگهای مخصوصی که تهیه شده است امضاء نموده به اداره ثبت تسلیم دارند تا یک برگ در ثبت محل باقی مانده و دیگری به اداره کل ثبت فرستاده شود.[۱و۲]

۱- در تشکیلات فعلی به سازمان ثبت اسن...

۲- در متن آیین‌نامه به جای کلمه «امضاء» واژه ...

باب دوم

در ثبت عمومی

۹ـ ثبت عمومی و ثبت عادی

در باب دوم از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ عنوان ثبت عمومی ذکر شده است و در موادی از قانون ثبت مانند ماده ۱۲۷ و ماده ۱۳۹ و موادی از آیین‌نامه قانون ثبت املاک مانند مواد ۱۰ و ۱۲ و ۱٦ و ۲۵ و ۴۹ و ۸۲ و ۱۱۸ و ۱۱۹ نیز این اصطلاح مشاهده می‌گردد. همچنین ملاحظه می‌شود که در مواد ۱٦ و ۸۲ و ۱۱۸ آیین‌نامه اصطلاح دیگری به عنوان ثبت عادی در مقابل ثبت عمومی قرار گرفته است. برای روشن شدن منظور از این دو اصطلاح به تعریف آنها می‌پردازیم. آقای دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی در کتاب ترمینولوژی حقوق، ثبت عادی را به نوعی از ثبت املاک که مالکان مجبور به ثبت ملک نمی‌شوند و قبل از ثبت اجباری در ایران معمول بوده است.

و ثبت عمومی را به نوعی از ثبت املاک که در آن مالکان مجبور به ثبت می‌شوند تعریف نموده است. اما مرحوم دکتر سیدحسن امامی در کتاب شرح قانون ثبت اسناد و املاک صفحه ۲۸ تعریف دیگری برای دو اصطلاح مذکور نموده است. وی می‌گوید: طریقه قانون ۱۳۱۰ که به وسیله اظهارنامه مالکین را به ثبت ملک دعوت می‌نماید اصطلاحاً ثبت عمومی نامیده می‌شود و طریقه دیگر را که برگزاری تقاضای ثبت به نظر مالکین است اصطلاحاً ثبت عادی نامند، به نظر ما تعریفی که در ترمینولوژی حقوق آمده است دقیق نیست، زیرا بنابر آن تعریف چون از ۲۱ بهمن ۱۳۰٦ که قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان تصویب شد، ثبت املاک اجباری گردید باید ثبت عادی منسوخ باشد حال آنکه در قانون راجع به ثبت اماکن متبرکه و عمومی و املاک مفروزی که بعضی از متعلقات آن مشاع باشد (مصوب ۱۳۰۹) اصطلاح ثبت عادی بکار رفته است. توضیح آنکه ثبت املاک از زمان تصویب قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان به بعد اجباری بوده و در تمام قوانین بعدی منجمله قانون ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ (ماده ۲۱) این مطلب تصریح شده است.[۱]

امّا تعریفی که مرحوم دکتر امامی کرده است صحیح و موافق قانون است النهایه باید دانست که منظور ایشان آن نیست که ثبت قبل از ۱۳۱۰ عادی بوده و فقط ثبت به موجب قانون ۱۳۱۰ عمومی است زیرا قانون ۱۳۱۰ و قانون ثبت اماکن متبرکه مصوب ۱۳۰۹ دلالت دارند بر اینکه قبل از قانون ۱۳۱۰ نیز ثبت عمومی وجود داشته است، ماده ۱۳۹ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ می‌گوید: «در هر

۱ـ در صفحه ۶ کتاب حقوق ثبت تألیف آقای دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی مطلبی نوشته شده که حکایت دارد از اینکه به عقیده نویسندهٔ کتاب ثبت املاک موضوع قانون ۱۳۰۲ و ثبت املاک موضوع قانون ۱۳۰۸ هر دو اختیاری بوده است. متن عبارت چنین است: در هر دو قانون مذکور به مردم این حق را می‌دادند تا به میل خود برای ثبت ملک خویش اقدام کنند پس مردم به موجب قوانین مذکور ملزم و مجبور نبودند که تقاضای ثبت املاک خود را بکنند... این برداشت مخالف نص ماده ۲۱ قانون ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ است.

نقطه که اعلان ثبت عمومی شده و در تاریخ اجراء این قانون موعد مقرر برای تقدیم اظهارنامه‌ها منقضی گردیده و اعلان نوبتی منتشر شده اداره ثبت نسبت به املاکی که اظهارنامه‌های مربوط به آنها عودت داده نشده است اعلانی منتشر و به کسانی که حق تقاضای ثبت دارند شصت روز مهلت خواهد داد تا تقاضای ثبت نمایند...» بدیهی است که مراد از اعلان ثبت عمومی قبل از تصویب و اجراء قانون ۱۳۱۰ است والا ماده مذکور بی‌معنی خواهد بود. همچنین ماده اول قانون ثبت اماکن متبرکه مصوب ۲۹ مهر و ۳ آبان ۱۳۰۹ تصریح می‌کند به اینکه «مقررات قانونی ثبت اسناد راجع به ثبت املاک مشاع در مورد خانه‌ها و املاکی که از حیث اعیان یا عرصه بین چند نفر مالک به‌طور مفروز، تقسیم ولی فضا یا حوض یا آب انبار و یا بعضی از متعلقات دیگر آن بین تمام یا بعضی از مالکین مزبور مشاع باشد مجری نبوده و ثبت قسمت مشاع هم باید در ضمن قسمت مفروز و مطابق مقررات راجع به ثبت عادی به عمل آید.» و این نشان می‌دهد که در آن زمان غیر از ثبت عادی طریقه دیگری هم وجود داشته است و آن عبارت از ثبت عمومی است که در فصل پنجم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۰۸ بیان شده است. بنابراین آنچه از قوانین مصوبه استفاده می‌شود این است که در ایران دو طریق برای ثبت املاک وضع شده است: طریق اول آنکه عملیات ثبت املاک با تقاضای مالک یا قائم مقام او شروع و ادامه داده شود و بدون تقاضای مالک هیچگونه اقدامی در مورد ثبت ملک به عمل نیاید.

طریق دوم آنکه نخست اداره ثبت اقدام نماید، به این نحو که با نشر آگهی به مردم اطلاع دهد که املاک واقع در فلان بخش از فلان شهرستان را می‌خواهد ثبت کند و از فلان تاریخ شروع به شماره‌گذاری و پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه خواهد نمود و پس از انجام اقدامات مذکور و توزیع اظهارنامه‌ها از دریافت‌کنندگان اظهارنامه بخواهد که ظرف مدت معینی، اظهارنامه را تکمیل و به اداره ثبت اعاده نمایند. طریق اول ثبت عادی است و به موجب تقاضانامه انجام می‌شود و طریق دوم ثبت عمومی است که وسیله اظهارنامه به عمل می‌آید. ممکن است که در ثبت عادی، تقاضای ثبت اختیاری باشد همچنانکه در قانون ۱۳۰۲ مقرر شده است و یا الزامی و اجباری باشد چنانکه در قانون مصوب بهمن ۱۳۰۶ و قوانین بعد از آن مقرر گردیده است. اما ثبت عمومی فقط در مواردی که ثبت الزامی شده است پیش‌بینی گردیده و ثبت اختیاری هرگز به صورت ثبت عمومی نبوده است. در قانون مصوب بهمن ۱۳۰۸ هر دو طریق ذکر شده است و مقررات آنها متفاوت است، از ماده ۲۱ تا ماده ۱۰۰ مقررات مربوط به ثبت عادی و از ماده ۱۰۲ تا ۱۲۱ـ قواعد ثبت عمومی تشریح شده است به موجب ماده ۲۱ آن قانون کلیه اموال غیرمنقول باید در دفاتر املاک ثبت شود. در نقاطی که اداره ثبت اسناد در تاریخ اجراء قانون متمم قانون ثبت املاک مورخ ۱۱ دیماه ۱۳۰۷ موجود بوده از تاریخ اجراء آن قانون تا دو سال و در سایر نقاط از تاریخ افتتاح اداره ثبت املاک در هر ناحیه تا دو سال کلیه اشخاصی که به عنوان مالکیت متصرف املاک واقع در آن ناحیه هستند باید تقاضای ثبت نمایند و از ابتداء سال سوم دولت هر ملکی را که هنوز تقاضای ثبت آن نشده به اسم متصرف اعلان کرده و با

رعایت مقررات آن قانون به ثبت می‌رساند مواد ۵۲ و ۵۳ و ۵۴ و ۵۵ نحوه‌ی تنظیم تقاضانامه‌ی ثبت ملک را بیان می‌کند و مواد ۵۸ و ۵۹ و ۶۰ و ۶۱ و ۶۲ و ۶۴ مقرر می‌دارد که پس از تقدیم تقاضانامه مدیر ثبت وقتی برای تعیین حدود موقت تعیین و مفاد تقاضانامه را به علاوه روز و ساعت تعیین حدود موقت در جراید آگهی می‌کند و تحدید حدود وسیله شخص مدیر ثبت یا معاون او یا یکی از نمایندگان به کمک نقشه‌کش (در صورت لزوم) اجراء می‌شود. و طبق مواد ۷۶ و ۷۸ و ۷۹ همان قانون، پس از تعیین حدود موقت، مراتب در جراید کثیرالانتشار آگهی می‌گردد تا کسانی که نسبت به اصل ملک یا حدود یا حقوق ارتفاقی اعتراضی دارند ظرف نود روز از تاریخ انتشار نوبت اول آن آگهی اعتراض خود را به دایره یا اداره ثبت مربوط تسلیم نمایند.

با این ترتیب ملاحظه می‌شود که تقاضای ثبت (ثبت عادی) برای کلیه مالکین در هر نقطه از ایران که اداره ثبت در آنجا وجود داشته باشد الزامی است، و انجام آن نیاز به آگهی از طرف اداره ثبت ندارد. اما مقررات ماده ۱۰۱ به بعد آن قانون که درخصوص ثبت عمومی املاک است می‌گوید قبل از انقضاء مدت دو سال مذکور در ماده ۲۱ نیز وزارت عدلیه می‌تواند حوزه‌های ثبتی را که مقتضی بداند به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت عمومی املاک واقعه در یک یا چند ناحیه از حوزه مزبور اقدام کند.

و قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک واقعه در هر حوزه یا ناحیه حدود حوزه یا ناحیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن حدود ثبت خواهد شد بایستی به وسیله‌ی اعلان در جراید و غیره به اطلاع عموم برسد و اعلان مزبور در ظرف سی روز سه مرتبه منتشر خواهد شد و سی روز پس از انتشار سومین اعلان باید صورت کلیه اشخاصی که خود را به وسیله اظهارنامه مالک متصرف املاک واقعه در آن ناحیه معرفی کرده‌اند و همچنین اشخاص مذکور در ماده ۱۵۶ و صورت املاک مجهول‌المالک و نوع ملک و نمره‌ای که از طرف اداره ثبت اسناد برای آن ملک تعیین می‌گردد در جراید اعلان شود و اعلان مذکور تا شصت روز هر پانزده روز یک مرتبه منتشر شده و ملکی که در ظرف شصت روز از تاریخ انتشار اولین آگهی مورد اعتراض واقع نگردد به ملکیت قطعی کسی که خود را مالک و متصرف معرفی کرده است در دفتر املاک ثبت خواهد شد و نسبت به اشخاصی که در حوزه ثبت مقیم بوده و اظهارنامه نداده‌اند اداره ثبت اسناد پس از تحقیق ملک را به اسم آنها اعلان و در صورت عدم اعتراض با حدودی که در نتیجه تحدید حدود املاک مجاور برای آن ملک معین می‌گردد ثبت خواهد کرد و اگر مالک متصرف به هیچوجه معلوم نباشد ملک با نظارت دادستان به ثبت خواهد رسید و هرگاه تا بیست سال پس از ثبت آن مالک معین نشد سند مالکیت به اسم دولت صادر خواهد گردید تا مطابق قانون مدنی به مصارف خیریه برسد. و طبق ماده ۱۱۲ همان قانون ظرف شصت روزی که آگهی‌های ثبت ملک منتشر می‌شود تحدید حدود تدریجاً و به ترتیب شماره املاک به عمل می‌آید و صاحبان املاک و مجاورین برای روز تحدید حدود به وسیله اعلانی که ده روز قبل از

تحدید حدود سه مرتبه منتشر می‌شود احضار می‌گردند و مقررات مربوط به اعتراض بر حدود در موادّ ۱۱۴ تا ۱۲۱ آن قانون درج شده است.

با این ترتیب ملاحظه می‌شود که مقررات مربوط به ثبت عمومی در قانون مصوب بهمن ۱۳۰۸ با مقررات راجع به ثبت عادی مذکور در همان قانون به کلی متفاوت است. و ضمن اینکه قانون مذکور، ثبت املاک را برای مالکین اجباری نموده است دو نوع ثبت با مقررات متفاوت پیش‌بینی کرده است.

قوانین ثبتی قبل از قانون ۱۳۱۰ با وجود الزامی کردن ثبت املاک و تعیین جرایمی برای متخلفین کافی برای تحقق بخشیدن به منظور مقنن که استقرار مالکیت و جلوگیری از تزلزل آن و حفظ حقوق مالکین و ذوی‌الحقوق و عمومیت دادن ثبت در تمام کشور بود کفایت نمی‌کرد، زیرا وجود ثبت عادی و موکول بودن اقدامات ثبتی به درخواست و تقاضای ثبت از طرف مالک یا قائم‌مقام او از طرفی مانع عمومیت یافتن ثبت بود و از طرفی دیگر موجب بطؤ جریان ثبتی بود. توضیح آنکه جرایم مقرر برای متخلفین و مجازات مقرر در ماده ۲۱ قانون مصوب بهمن ۱۳۰۸ طوری نبود که مالکین را وادار به تقاضای ثبت کند و مقررات ثبت عادی ایجاب می‌کرد که برای هر ملکی مستقلاً آگهی‌های لازم منتشر و تشریفات ثبتی مستقلاً اجراء شود و این مانع سرعت جریان کار ثبت بود. همچنین ثبت عمومی پیش‌بینی شده در قوانین قبلی برای اداره ثبت الزامی نبود یعنی وزارت دادگستری مختار بود که هر جا مقتضی بداند مقررات ثبت عمومی را به موقع اجراء بگذارد و هر جا مقتضی نداند آن را اجراء نکند.

این جهات باعث شد که مقنن مقررات ثبت عادی را به کلی نسخ نماید و اجرای ثبت عمومی را برای دولت (وزارت دادگستری) اجباری کرده به صورت تکلیف درآورد. بر این اساس و بدین اندیشه قانون ـ ۱۳۱۰ به تصویب رسید و این قانون همانطور که خواهیم دید مقررات ثبت عادی را نسخ و فقط یک نوع ثبت را که همان ثبت عمومی است مقرر داشته و وزارت دادگستری (سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) را مکلف به اجراء ثبت عمومی نموده است به همین جهت قانون مذکور به قانون ثبت عمومی معروف شده و با وجود اینکه بعضی از مواد آن به اقتضای زمان اصلاح و برخی مواد بر آن افزوده شده است هنوز از قوانین خوب و معتبر و مفید و لازم‌الاجراء است هر چند نقایصی چند نیز در آن وجود دارد که انشاءالله توضیح خواهیم داد تا نسبت به رفع آنها از طرف اولیاء امور اقدام گردد.

مقررات ثبت عمومی

فصل اول

عملیات مقدماتی ثبت

قانون ۱۳۱۰ در مقررات ثبت عمومی تکالیفی برای سازمان ثبت و وظایفی برای مالکین برقرار نموده است.

تکالیف سازمان ثبت:

۱۰-۱- تقسیم حوزه ثبتی به چند ناحیه و انتشار آگهی ثبت عمومی و تهیه وسایل و مقدمات توزیع اظهارنامه

طبق ماده ۹ قانون ثبت ۱۳۱۰ در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجراء آن قانون (اول فروردین ۱۳۱۱) و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت وزارت عدلیه (سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) مکلف است حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام کند.

۱۱-۲- انتشار آگهی ثبت عمومی

برابر مواد ۵ و ٦۳ آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ در موقعی که اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می‌گیرد باید پیش‌نویس آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت را در شش نسخه تهیه و برای امضاء و انتشار به اداره کل ثبت (سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) بفرستد و در ضمن این مدت بایستی وسایل و مقدمات توزیع اظهارنامه را از انتشار آگهی ماده ۱۰ در محل و تهیه پلاک از مرکز و غیره در نظر گرفته که در موقع مقرر بتواند نماینده در محل حاضر شده و تأخیری در کار پلاک‌کوبی و توزیع اظهارنامه نشود.

بنابراین در اجراء ماده ۹ قانون ثبت، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است که:

اولاً- حوزه ثبتی را به چند بخش تقسیم کند و در صورتی که بخش‌ها پهناور باشد هر یک از آنها

را به چند قطعه تقسیم نماید و طبق مستفاد از مواد ۶ و ۱۰ آیین‌نامه قانون ثبت املاک برای سرعت جریان ثبت قطعات ثبت عمومی باید کوچک و با حدود طبیعی از قبیل تپه و کوه و رودخانه و یا جاده در نظر گرفته شوند.

ثانیاً ـ آگهی ثبت عمومی یا آگهی ماده ۹ قانون ثبت را منتشر نماید. آگهی مذکور هر چند در ماده ۹ ذکر نشده ولی همانطور که گفته شد مواد ۵ و ۶۳[1] آیین‌نامه مصوب ۱۳۱۷ به آن تصریح نموده‌اند از ویژگیهای آگهی مذکور طبق مواد یاد شده آن است که باید به امضاء رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک باشد و فقط در یک نوبت منتشر می‌گردد و لازم نیست در روزنامه رسمی منتشر شود و[2] کافی است که در روزنامه‌های کثیرالانتشار چاپ گردد. مفاد این آگهی شامل سه مطلب خواهد بود اول حدود بخشی که ثبت آن در نظر گرفته شده است دوم تاریخ نشر آگهی مقدماتی مذکور در ماده ۱۰ قانون ثبت و سوم تذکر این امر که از همان روز انتشار آگهی مقدماتی شروع به نصب پلاک و توزیع اظهارنامه خواهد شد.

ثالثاً ـ در ضمن مدت بین ارسال پیش‌نویس آگهی ماده ۹ به مرکز و انتشار آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت، اداره ثبت باید وسایل کار از قبیل تهیه دفتر توزیع اظهارنامه و تهیه و چاپ اظهارنامه و تهیه پلاک و وسایل نصب آن و غیره را در نظر بگیرد که در موقع مقرر نماینده ثبت بتواند در محل حاضر شده شروع به شماره‌گذاری و نصب پلاک و توزیع اظهارنامه نماید و تأخیری در آن حاصل نشود.

ذیلاً نمونه‌ای از آگهی ماده ۹ نوشته می‌شود:

آگهی

نظر به دستور ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک خاطر عموم را مستحضر می‌دارد که املاک واقع در قطعه ۵ بخش بوشهر (خورموج) و دهات تابعه آن که مشتمل بر روستاها و نخیلات زیر است:....... و محدود است به حدود زیر: شمالاً....... شرقاً....... جنوباً....... و غرباً....... برای ثبت عمومی در نظر گرفته شده و ثبت خورموج آگهی راکه در ماده ۱۰ قانون ثبت مقرر است در روز شنبه ۱۳۴۳/۶/۲ منتشر و بلافاصله شروع به شماره‌گذاری املاک و توزیع اظهارنامه در قطعه نامبرده خواهد نمود.

شماره آگهی ۱۲۳۱۲ـ ۴۲/۴/۱۹.

۱۲ـ۳ـ اطلاع دادن به اوقاف

از آنجا که اداره اوقاف نسبت به موقوفات عام نظارت دارد و باید حقوق موقوفات را حفظ نماید ماده ۲۵ آیین‌نامه قانون ثبت مقرر می‌دارد که در هر موقع که اداره ثبت اجراء ثبت عمومی را در بخش معینی در نظر می‌گیرد باید لااقل پانزده روز قبل از انتشار آگهی مقرر در ماده ۱۰ قانون ثبت به نماینده

۱ـ در کتاب حقوق ثبت تألیف آقای جعفری لنگرودی به جای ماده ۶۳، ماده ۵۳ ذکر شده و سال تصویب آیین‌نامه هم ۱۳۱۳ نوشته شده است که هر دو اشتباه است.

۲ـ آقای دکتر امامی در شرح قانون ثبت صفحه ۲۸ نوشته است که آگهی ماده ۹ در روزنامه و مجله رسمی منتشر می‌شود. ولی مستند آن معلوم نیست.

اوقاف آن محل اطلاع دهد و در توجیه علت این اطلاع می‌افزاید که: تا نماینده مزبور به متولیان موقوفات عام‌المنفعه محل اخطار کند که در ظرف سی روز از تاریخ نشر آگهی نامبرده در ماده ۱۰ قانون ثبت نسبت به املاک موقوفه که در آن بخش واقع و تحت تصدی و تولیت آنها می‌باشد درخواست ثبت نمایند و ماده ۳۲ همان آیین‌نامه تصریح دارد به اینکه اگر متولیان در ظرف مدت سی روز مقرر در ماده ۲۵ این آیین‌نامه اقدام به درخواست ثبت ننمایند نماینده اوقاف محل درخواست ثبت خواهد کرد لکن اگر تا انقضاء مدت نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت متولی نیز درخواست ثبت کند درخواست اداره اوقاف بلاتعقیب گذارده خواهد شد و ماده ۳۳ آیین‌نامه می‌گوید نسبت به موقوفاتی که متولی خاصی ندارد نماینده اوقاف محل مستقیماً درخواست ثبت خواهد کرد.

۱۳ـ۴ـ انتشار آگهی مقدماتی یا آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت

پس از انتشار آگهی ماده ۹ در تاریخ مذکور در آن آگهی باید آگهی ماده ۱۰ که به آگهی مقدماتی معروف است منتشر گردد. و در صورتی که با تعطیل عمومی تصادف نماید بلافاصله روز بعد از تعطیل باید منتشر شود. این آگهی نیز مانند آگهی ماده ۹ فقط در جراید کثیرالانتشار درج می‌شود و لازم نیست در روزنامه رسمی منتشر شود اما طبق ماده ۱۰ قانون ثبت و ماده ۵۸ آیین‌نامه آن باید در سه نوبت ظرف سی روز: روز اول و پانزدهم و سی‌ام ماه منتشر گردد. در آگهی ماده ۱۰ یا آگهی مقدماتی باید **اولاً** حدود ناحیه‌ای که باید به ثبت برسد درج شود.

ثانیاًـ تصریح شود که از همان تاریخ انتشار نوبت اول آن آگهی عملیات مقدماتی ثبت از قبیل شماره‌گذاری املاک و نصب پلاک و توزیع اظهارنامه شروع خواهد شد.

ثالثاًـ به کسانی که حق درخواست ثبت دارند اخطار شود که ظرف شصت روز از تاریخ انتشار نوبت اول آگهی مذکور با تسلیم اظهارنامه به اداره ثبت محل درخواست ثبت نمایند.

رابعاًـ تذکر داده شود که در صورت عدم درخواست ثبت ملک به عنوان مجهول‌المالک آگهی می‌گردد.

معمولاً آگهی مقدماتی به صورت زیر است:

«پیرو آگهی ماده ۹ قانون ثبت منتشر از طرف سازمان ثبت راجع به ثبت عمومی قطعه شماره‌ـ از بخش‌ـ حوزه شهرستان‌ـ که شامل تمام املاک و روستاها و مزارع و قنوات موجود در آن قطعه است و حدود آن از این قرار است.... به دستور ماده ۱۰ قانون ثبت به اطلاع عموم می‌رساند که از تاریخ انتشار نوبت اول این آگهی نماینده اداره یا دایره یا شعب ثبت‌ـ در محل شروع به شماره‌گذاری و نصب پلاک و توزیع اظهارنامه خواهد کرد، کسانی که مالک آن املاک هستند و نیز اشخاص مذکور در مواد ۲۷ و ۳۲ قانون ثبت باید برابر ماده ۱۱ قانون ثبت در مدت شصت روز از طریق دادن اظهارنامه تقاضای ثبت کنند و ظرف نود روز پس از نشر نوبت اول این آگهی صورت تمام اشخاصی که اظهارنامه داده‌اند با ذکر نوع ملک و شماره‌ای که اداره ثبت برای آن ملک معین کرده است آگهی

خواهد شد هر ملکی که نسبت به آن اظهارنامه داده نشود عنوان مجهول‌المالک خواهد داشت.»

۱۴-۵- شماره‌گذاری املاک و پلاک‌کوبی

همان‌طور که گفته شد از روز انتشار اولین آگهی مقدماتی (آگهی ماده ۱۰) مامور اداره ثبت باید در قطعه یا بخشی که ثبت آن در آگهی درج شده است حاضر شود و از یک طرف شروع و برای هر ملک به ترتیب شماره‌ای تعیین و پلاک مخصوصی نصب نماید.

شماره املاک دو نوع است اصلی و فرعی:

۱۵- الف شماره اصلی

طبق مواد ۸ و ۹ و ۱۱ و ۱۲ و ۱۳ و ۱۴ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت املاک، در املاک شهری و مستغلات برای هر ملک یک شماره و در املاک مزروعی نیز برای روستاها و مزارع شش دانگی یک شماره منظور می‌شود و در مورد کاروانسرا و امثال آن که دارای حجره‌های متعدده است نیز در صورتی که متعلق به یک نفر یا مشاعاً متعلق به اشخاص باشد یک شماره و در صورتی که حجرات مالک جداگانه داشته باشد برای هر یک شماره‌ای مستقل منظور خواهد شد. برای قنوات هر بخش نیز آخرین شماره آن بخش تخصیص داده می‌شود و اگر قنات مستقلاً مورد معامله واقع نشود و از متعلقات ملک باشد برای آن شماره‌ی مستقلی تعیین نمی‌گردد. شماره‌ای که به ترتیب فوق تعیین می‌شود شماره‌ی اصلی نامیده می‌شود.

۱۶- املاک از قلم افتاده

ممکن است در جریان شماره‌گذاری و پلاک‌کوبی املاک ملکی از قلم بیفتد و برای آن شماره‌ای منظور نگردد در این صورت به دستور ماده ۹ آیین‌نامه قانون ثبت آخرین شماره آن بخش برای ملک از قلم افتاده اختصاص داده خواهد شد.

۱۷- ب- شماره فرعی

برابر همان مواد ذکر شده در بند الف در صورتی که مزرعه‌ای مشتمل بر قطعات مفروز و اعیانی و غیره باشد و یا ملکی پس از شماره‌گذاری به قطعات مفروزی تقسیم شود برای هر یک از اعیانی یا قسمتها یا قطعات یک شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور می‌گردد مثلاً اگر شماره اصلی ملک ۵ باشد شماره اعیانی‌ها یا قطعات مفروزه به ترتیب یک فرعی از ۵ اصلی و ۲ فرعی از ۵ اصلی و... خواهد بود و در نوشتن شماره‌های اصلی و فرعی معمولاً از شیوه کسر متعارفی استفاده و شماره اصلی در صورت و شماره فرعی در مخرج آن نوشته می‌شود بدین نحو:

$\frac{۵}{۱}$ - $\frac{۵}{۲}$ - $\frac{۵}{۳}$ - $\frac{۵}{۴}$ و...

و اگر یکی از شماره‌های فرعی به قطعات کوچکتر تقسیم شود برای آنها نیز شماره‌های بعدی فرعی در نظر گرفته می‌شود. مثلاً اگر ملکی به شماره اصلی ۵ به ۱۰ قسمت تقسیم شود و قطعه شماره ۴ فرعی نیز به ٦ بخش تقسیم گردد شماره بخشهای اخیر از ۱۱ فرعی (آخرین شماره فرعی پلاک مورد بحث) شروع می‌شود و برای مشخص کردن آن گفته می‌شود پلاک شماره ۱۱ فرعی مجزا شده از ۴ فرعی از ۵ اصلی و به همین ترتیب در تقسیمات بعدی این روش برای جلوگیری از دادن شماره‌های مکرر فرعی که موجب حدوث اشتباه و احیاناً صدور اسناد مالکیت معارض است اتخاذ شده است.

ماده ۱۰ آیین‌نامه مقرر می‌دارد که برای سرعت جریان ثبت قطعات ثبت عمومی باید کوچک انتخاب شود.

۱۸ـ تعریف پلاک ثبتی

پلاک عبارت از قطعه فلزی است به شکل مستطیل که شماره‌ی ملک با ذکر ناحیه‌ی مربوطه در آن حک شده و به در ملک نصب می‌شود. سابقاً برای قری و مزارع پلاک سنگی بکار می‌رفته و در مرکز قریه نصب می‌کردند ولی چون این امر مخارج زیادی داشت به پلاک فلزی تبدیل شد.

۱۹ـ۶ـ تحقیق از مطلعین

طبق مواد ٦ و ۷ آیین‌نامه قانون ثبت، مامور ثبت قبل از شروع به عملیات ثبت عمومی باید به وسایل مقتضی از اهل محل و مطلعین تحقیق و اسامی مالک یا مالکین هر ملک را مشخص و با مشخصات ملک در دفتر توزیع اظهارنامه درج نماید و در مورد املاک مزروعی خرده مالک باید به وسیله جار و غیره مالکین را مطلع و با اطلاع کدخدا و ریش‌سفیدان قریه را به بخشهای معینی که حدود طبیعی از قبیل نهر و جاده و تپه و کوه داشته باشد تقسیم و اسامی و سایر مشخصات مالک و ملک را در کتابچه با صورتمجلس نوشته به امضاء کدخدا و ریش‌سفیدان برساند و سپس در دفتر توزیع اظهارنامه‌ها وارد نماید و مراقبت کند که مندرجات دفتر و اظهارنامه و صورتمجلس کاملاً مطابقت داشته باشد.

۲۰ـ۷ـ توزیع اظهارنامه

اظهارنامه ثبتی فرم مخصوصی است که از طرف اداره ثبت به کسی که حق درخواست ثبت دارد (یا نماینده یا قائم‌مقام او) داده می‌شود تا با تکمیل و اعاده‌ی آن درخواست ثبت نماید. قانون ۱۳۱۰ و آیین‌نامه‌ی آن در اجراء ثبت عمومی اداره ثبت را مکلف کرده است که به در منازل و املاک مراجعه و اظهارنامه به مالک یا قائم‌مقام یا نماینده‌ی او تسلیم نماید و حتی در مورد قری و قصبات مأمور توزیع اظهارنامه را مأمور تنظیم اظهارنامه هم نموده است.

برابر مواد ٦ و ۷ آیین‌نامه در شهرها مأمور ثبت به در منازل و یا دکاکین می‌رود و پس از تحقیق از مطلعین و شناسایی مالک و پلاک‌کوبی ملک، شماره و مشخصات و نوع ملک و معروفیت آن و نام مالک را در دفتر توزیع اظهارنامه می‌نویسد و در روی اظهارنامه نیز شماره‌ی ملک و مشخصات آن را

نوشته و امضاء نموده به مالک یا مستأجر یا نماینده مالک تسلیم و در دفتر توزیع اظهارنامه رسید اخذ می‌نماید و در روستاها نیز مانند املاک شهری عمل و صورت مجلس تنظیم و اظهارنامه را به کدخدا یا مالک یا مستأجر یا نماینده او تسلیم و رسید دریافت می‌کند و طبق ماده ۴۹ آیین‌نامه مذکور در قری و قصبات نماینده توزیع اظهارنامه به امر مدیر ثبت (رئیس ثبت) مأمور تنظیم اظهارنامه‌ها خواهد بود تا در همان محل اظهارنامه را تنظیم و تکمیل و اخذ نماید و به این ترتیب بی‌سوادی و بی‌اطلاعی اغلب روستاییان موجب عدم تنظیم اظهارنامه یا غلط تنظیم شدن آن نخواهد بود و در اعاده اظهارنامه و انجام عملیات ثبتی تسریع به عمل خواهد آمد.

۲۱-۸- نشر آگهی نوبتی یا آگهی ماده ۱۱

یکی دیگر از وظایف اداره ثبت محل نشر آگهی نوبتی یا آگهی ماده ۱۱ قانون ثبت است. برابر ماده ۱۱ قانون ثبت اداره ثبت مکلف است تا (۹۰) نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ (آگهی مقدماتی) آگهی دیگری (که اصطلاحاً آگهی نوبتی نامیده می‌شود) در مورد املاک واقع در بخش مندرج در آگهی مقدماتی منتشر نماید این آگهی با توجه به ماده ۴ قانون مربوط به اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۳۷/۱۲/۳ فقط در[۱] دو نوبت به فاصله سی روز منتشر می‌شود و طبق مواد ۵۲ و ۵۵[۲] آیین‌نامه قانون ثبت هر دو نوبت آن در یکی از

۱- عبارت ماده ۱۱ در متونی که ناشرین قوانین منتشر کرده‌اند درخصوص نوبت انتشار آگهی نوبتی چنین است: «... و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد.» به‌طوری که ملاحظه می‌شود عبارت تا شصت روز بی‌معنی است زیرا دو نوبت آگهی به فاصله سی روز منتشر می‌شود مثلاً اگر نوبت اول در تاریخ ۷/۱ منتشر گردد نوبت دوم آن سی روز بعد منتشر خواهد شد و شصت روز معنایی ندارد. این اشتباه از آنجا ناشی شده است که قبلاً متن قانون چنین بوده است: «و این آگهی تا شصت روز هر بیست روز یک نوبت منتشر خواهد شد.» و بر آن اساس آگهی نوبتی باید در چهار نوبت ظرف شصت روز هر بیست روز یکبار منتشر گردد اما در تاریخ سوم اسفند ۱۳۳۷ به موجب ماده ۴ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت اسناد و املاک بدون اصلاح متن ماده ۱۱ چنین مقرر شد: «آگهی مذکور در ماده ۱۱ فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد.» و ناشرین قوانین عبارت «فقط در دو نوبت به فاصله سی روز» را به جای «هر بیست روز یک نوبت» گذاشتند، بدون توجه به اینکه با وضع ماده ۴ قانون مرقوم دیگر موردی برای بقاء شصت روز نیست و باید عبارت تا شصت روز حذف و عبارت ماده به این صورت نوشته شود و این آگهی فقط در دو نوبت به فاصله سی روز منتشر خواهد شد.»

غالب کسانی که در موضوع حقوق ثبت کتابی نوشته‌اند به این امر توجه نکرده‌اند. مثلاً آقای جعفری لنگرودی در ذیل شماره ۹۵ کتاب حقوق ثبت می‌گوید: «مدت ۶۰ روز مذکور در ماده ۱۱ باید به دو بخش برابر تقسیم گردد.» و توجه نکرده است به اینکه معنای این حرف آن است که آگهی نوبتی سه مرتبه باید منتشر شود، و الا شصت روز معنی ندارد. مضافاً بر اینکه اگر آن‌گونه عمل شود فاصله بین دو آگهی کمتر از سی روز می‌شود.

۲- ماده ۵۵ آیین‌نامه قانون ثبت در تاریخ ۱۳۸۰/۱۱/۸ حذف شده.و به این ترتیب نوبت اول آگهی نوبتی

روزنامه‌های حوزه اداره ثبت مربوط یا در یکی از جراید نزدیکترین حوزه به آن و یا در یکی از جراید مرکز (تهران) که برای انتشار آگهی‌های آن حوزه معین شده است درج می‌گردد و فقط نوبت اول آن علاوه بر روزنامه کثیرالانتشار مذکور باید در روزنامه‌ی رسمی هم چاپ شود.

در این مورد ماده ۵۳ آیین‌نامه می‌گوید: «آگهی‌های مربوط به هر بخش باید در روزنامه‌ی معینی منتشر شود که در آخر هر سال برای سال بعد از طرف اداره کل ثبت تعیین شده و به اطلاع عموم خواهد رسید.»

در آگهی نوبتی مربوط به هر بخش املاک واقع در آن بخش به ترتیب شماره و با ذکر مشخصات و نوع آنها و نام کسانی که با تسلیم اظهارنامه تقاضای ثبت آنها را نموده‌اند درج می‌شود و املاکی که اظهارنامه آنها اعاده نشده و درخواست ثبت آنها به عمل نیامده است به عنوان مجهول‌المالک اعلام می‌گردد.

۲۲ـ حقوق ارتفاقی

طبق ماده ٥٦ آیین‌نامه قانون ثبت حقوق ارتفاقی در آگهی‌های نوبتی ذکر نمی‌شود ولی باید در زیر آگهی‌ها قید کرد که حق ارتفاقی در موقع تعیین حدود در صورت مجلس منظور خواهد شد. همچنین طبق ماده ٨٦ آیین‌نامه حدود در صورت مجلس منظور خواهد شد. همچنین طبق ماده ٨٦ آیین‌نامه قانون ثبت در آگهی نوبتی باید تصریح شود که اشخاصی که نسبت به درخواست ثبت نامبردگان در آگهی اعتراض دارند باید ظرف نود روز از تاریخ انتشار نوبت اول این آگهی دادخواست اعتراض خود را مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه‌ی ثبتی که آگهی منتشر می‌کند تقدیم نمایند. تاریخ انتشار آگهی هم باید در زیر آگهی قید شود و ادارات ثبت باید مراقبت نمایند که آن تاریخ با تاریخ انتشار روزنامه مطابق باشد.

آگهی نوبتی مهمترین آگهی‌های ثبتی است و نوبت اول آن آثار حقوقی پراهمیتی دارد که بعداً درباره‌ی آنها سخن خواهیم گفت به همین جهت مقرر شده است که نوبت اول آگهی نوبتی علاوه بر روزنامه‌ی کثیرالانتشار در روزنامه‌ی رسمی هم منتشر شود (نوبت دوم چون عنوان یادآوری دارد نیازی به درج در روزنامه رسمی نداشته است) اهمیت آگهی مذکور به حدی است که ماده ۵۷ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت رئیس اداره‌ی ثبت و مدیر روزنامه‌ی رسمی را مسؤول صحت تنظیم و چاپ آن دانسته است. همچنین تأثیر آن در حقوق اشخاص باعث شده است که در ماده ۱۱ قانون ثبت تنها به انتشار آن در جراید و روزنامه‌ی رسمی اکتفا نشود و برای اطمینان از اطلاع مردم، مقررات دیگری هم در نظر گرفته شود. برابر ماده‌ی مذکور آگهی ماده ۱۱ علاوه بر انتشار در روزنامه باید در محل الصاق شود تا در معرض دید اهالی قرار گیرد و این امر در شهرها باید به گواهی پاسبان محل و در بخشهایی که شهربانی ندارد و ژاندارمری دارد به گواهی ژاندارمری برسد و در روستاهایی که پاسگاه ژاندارمری نباشد باید به گواهی کدخدای محل برسد و مقامات مذکور مکلف شده‌اند که در این مورد

← هم لازم نیست که در روزنامه رسمی منتشر شود.

به مامورین ثبت مساعدت نمایند و گواهی لازم را به آنان بدهند.[1]

۲۳ـ املاک قابل ثبت

در ماده ۹ قانون ثبت ۱۳۱۰ آمده است که: «وزارت عدلیه حوزه‌ی هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند.» ظاهر ماده این است که کلیه اموال غیرمنقول باید به ثبت برسد، اما آیین‌نامه‌ی قانون ثبت این عبارت را به نحو دیگری تشریح نموده است. برای روشن شدن مطلب باید به تعریف اموال غیرمنقول در قانون مدنی توجه شد.

طبق ماده ۱۲ قانون مدنی مال غیرمنقول آن است که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود، اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه‌ی عمل انسان به نحوی که نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود و براساس مواد ۱۳ و ۱۴ و ۱۶ و ۱۷ و ۱۸ همان قانون اراضی و ابنیه و آسیا و هر چه که در بنا منصوب و عرفا جزو بنا محسوب می‌شود و لوله‌ها که برای جریان آب یا مقاصد دیگر در زمین یا بنا کشیده شده و آینه و پرده‌ی نقاشی و مجسمه و امثال آنها در صورتی که در بنا یا زمین بکار رفته باشد به‌طوری که نقل آن موجب نقص یا خرابی خود آن یا محل آن بشود و ثمره و حاصل مادام که چیده یا درو نشده و مطلق اشجار و شاخه‌های آن و نهال و قلمه مادام که بریده یا کنده نشده و حیوانات و اشیایی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد از قبیل گاو و گاومیش و ماشین و اسباب و ادوات زراعت و همچنین تلمبه و گاو یا حیوان دیگری که برای آبیاری زراعت یا خانه و باغ اختصاص داده شده و حق انتفاع از اشیاء غیرمنقوله مثل حق عمری و سکنی و همچنین حق ارتفاق نسبت به ملک غیر از قبیل حق‌العبور و حق‌المجری اموال غیرمنقول محسوب می‌شوند.

از طرفی دیگر اموال غیرمنقول دو نوع است: نوع اول اموالی که مالک خاص دارد مانند خانه و دکان و مزرعه و امثال آنها و نوع دوم اموالی است که مالک خاص ندارد و هیچ کس نمی‌تواند آنها را تملک نماید. این اموال به‌طوری که در مواد ۲۴ و ۲۵ و ۲۶ قانون مدنی و اصل چهل و پنجم قانون اساسی آمده عبارت است از طرق و شوارع عامه و کوچه‌هایی که آخر آنها مسدود نیست و پلها و کاروانسراها و آب‌انبارهای عمومی و مدارس قدیمه و میدانگاه‌ها و پارک‌های عمومی و قنوات مورد استفاده عموم و استحکامات و قلاع و خندق‌ها و خاکریزهای نظامی و موزه‌ها و کتابخانه‌های عمومی و آثار تاریخی و اموالی که موافق مصالح عمومی به ایالت یا ولایت یا ناحیه یا شهری اختصاص یافته و زمینهای موات و معادن و دریاها و دریاچه‌ها و کوه‌ها و دره‌ها و جنگل‌ها و مراتع.

اکنون باید دید که آیا هر چه را قانون مدنی مال غیرمنقول توصیف کرده است، اعم از اینکه قابل تملک خصوصی باشد یا نه باید ثبت نمود یا فقط بعضی از آنها قابل ثبت می‌باشد.

همانطور که در ابتدا گفتیم ظاهر ماده ۹ عام است و شامل تمام اموال غیرمنقول می‌شود اما آنچه از

۱ـ با ادغام نیروهای مسلح گواهی مذکور از وظایف مامور انتظامی محل است.

مواد ۱۱ و ۲۷ و ۳۰ و سایر مواد قانون ثبت و مواد ٦ و ۷ و ۸ و ۹ و ۱۱ و ۱۲ و ۱۳ و ۲۸ و ۳۱ و ۳۳ و ۳۴ و ۳۵ و ۳٦ و ۳۷ و ۴۰ و ۴۲ و ۴۳ و ۵٦ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت استفاده می‌شود این است که فقط اراضی و اعیان احداث شده بر روی اراضی که ملک یا وقف یا حبس یا مورد نذر یا وصیت باشند و قنوات و آب رودخانه‌ها و نهرهای منشعب از آنها به ترتیبی که در آیین‌نامه مقرر شده است باید ثبت شود. حقوق ارتفاقی هم به تبع اصل ملک ثبت می‌شود و حقوق واگذار شده نسبت به عین از قبیل عمری و سکنی و رقبی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک به نحوی که در ماده ۲٦ قانون ثبت ذکر شده است قابل ثبت می‌باشد.

۲۴ـ اموالی که قابل ثبت نیست

الفـ طبق ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون ثبت، حقوقی از قبیل دسترنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و امثال آنها که در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می‌شود از حقوق راجعه به عین املاک نبوده و قابل ثبت و اعتراض بر ثبت نیست و صدور سند مالکیت به نام مالک هم تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمی‌دهد. همچنین بنابر مستفاد از مواد یاد شده در مبحث اموال قابل ثبت وسایل زراعت و حیوانات و ماشین‌آلات و تابلو و مجسمه منصوبه در بنا یا زمین قابل ثبت نیست یعنی آنچه ذاتاً منقول و بالعرض یا بالتبع غیرمنقول محسوب شده یا در حکم غیرمنقول است قابل ثبت در دفتر املاک نمی‌باشد.

بـ در ماده ۴۱ آیین‌نامه آمده است که نسبت به املاکی که مالک خاصی ندارند مانند طرق و شوارع و اراضی و جبال موات و مباحه درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد. مستفاد از ماده مذکور آن است که اموال عمومی به‌طور کلی غیرقابل ثبت نیست بلکه بعضی از آنها از قبیل جنگلهای عمومی قابل ثبت است ولی درخواست ثبت از افراد پذیرفته نمی‌شود. حق هم همین است، زیرا هدف از ثبت حفظ حقوق مالکین است و در مورد اموال عمومی نیز گاهی از اوقات حفظ حقوق عامه و جلوگیری از تجاوزات افراد ایجاب می‌نماید که امکان ثبت آنها به دولت داده شود و این کار به وسیله اصلاح[1] ماده ۴۱ آیین‌نامه و حذف عبارت «درخواست ثبت پذیرفته نمی‌شود نسبت به» توسط شورایعالی قضایی قابل‌اجراء است.[2]

۲۵ـ دفع یک توهم

از آنچه گفته شد نباید نتیجه‌گیری شود که املاک متعلق به دولت یا شهرداری‌ها قابل ثبت نیست یا نباید به ثبت داده شود چون این استنتاج مخالف صریح ماده ۱۱ قانون ثبت ناظر به ماده ۳۲ همان

۱- این پیشنهاد با اصلاح ماده ۴۱ آیین‌نامه در تاریخ ۱۳۸۰/۱۱/۸ پذیرفته شده است.

۲- وظایف شورایعالی قضایی پس از اصلاح قانون اساسی به رئیس قوه قضاییه محول شده و اصلاح آیین‌نامه هم از وظایف و اختیارات مشارالیه است.

قانون است زیرا مواد مذکور اداره دارایی محل را مکلف به درخواست ثبت املاک متعلق به دولت و شهرداری محل را موظف به تقاضای ثبت املاک شهرداری نموده است.

اکنون ممکن است این سؤال پیش آید که چطور بعضی از املاک دولت و شهرداری مانند محل ادارات و خانه‌های سازمانی و قری و مزارع لازم‌الثبت است و بعضی دیگر از قبیل اراضی موات و کوه‌ها و میادین عمومی و پارک‌ها درخواست ثبت نسبت به آنها پذیرفته نمی‌شود و برخی دیگر مانند جنگل‌های عمومی قابل ثبت می‌باشد ولی ثبت آنها غیرالزامی است؟

دقت در مطالبی که گفته شد پاسخ این سؤال را روشن می‌سازد، زیرا اموال دولت یا شهرداری‌ها دو نوع است نوع اول اموالی است که مورد استفاده عموم مردم است مانند راهها و میادین و گردشگاه‌ها و قبرستان‌های عمومی و پل‌ها و کوه‌ها و بیابان‌ها. نوع دوم اموالی است که مورد استفاده عمومی نیست مانند اراضی مزروعی و ساختمانهای اداری یا مسکونی. در نوع اول تقاضای ثبت پذیرفته نمی‌شود[1] ولی در نوع دوم تقاضای ثبت الزامی است به تعبیری دیگر اموال عمومی دولت و شهرداری به ثبت نمی‌رسد ولی اموال خصوصی آنها مانند سایر افراد ملت باید به ثبت داده شود.

تذکر ۱ـ همانطور که از مطالب مذکور در این مبحث استفاده می‌شود، املاک قابل ثبت یا لازم‌الثبت ممکن است فعلاً بلامالک باشد مانند موقوفاتی از قبیل مساجد و اماکن متبرکه مذکور در مواد ۲۷ و ۳۰ و ۳۱ قانون ثبت و این امر منافاتی با آنچه ذکر شد ندارد زیرا این قبیل املاک قابل تملک خصوصی بوده و قبلاً ملک خصوصی بوده است هر چند فعلاً دارای مالک نمی‌باشد.

تذکر ۲ـ شرح اشخاصی که می‌توانند تقاضای ثبت نمایند در تکالیف اشخاص خواهد آمد.

۲۶ـ تغییر طبیعت املاک

ممکن است بعضی از اموال عمومی از قبیل طرق و شوارع و میدان‌های عمومی با تغییر نقشه شهر و عواملی از آن قبیل تبدیل به ملک خصوصی شود در این صورت به تصریح ماده ۱۳۸ قانون ثبت و ماده ۲۷ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت، درخواست ثبت آنها از طرف مالک یا شهرداری یا دولت (در مورد املاک متعلق به آنها) پذیرفته می‌شود و این قبیل املاک مانند املاک خصوصی خواهد بود.

عکس فرض بالا هم ممکن است. یعنی امکان دارد خانه یا منزل یا ملک قابل ثبت دیگری تبدیل به خیابان یا میدان عمومی و امثال آنها شود، در این صورت اگر در جریان ثبت باشد برابر دستور ماده ۴۵ آیین‌نامه قانون ثبت، اداره ثبت پس از اطلاع و رسیدگی و بازدید محل باید مراتب را در دفتر توزیع اظهارنامه و پرونده مربوطه قید و آن را مختومه نماید و اگر این تبدیل وضع بعد از ثبت ملک در دفتر املاک حاصل شود مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک نیز قید می‌شود و اگر قسمتی از ملک باقی مانده باشد مراتب در دفتر املاک توضیح داده خواهد شد.

۱- به اصلاح ماده ۴۱ آیین نامه توجه شود.

۲۷ـ۹ـ انتشار آگهی ماده ۱۴ یا آگهی تحدیدی

دیگر از تکالیف اداره ثبت انتشار آگهی تعیین حدود یا تحدید حدود یا آگهی تحدیدی است (هر سه اصطلاح در قانون و آیین‌نامه‌ی ثبت به کار رفته است) لزوم انتشار این آگهی در ماده ۱۴ قانون ثبت سال ۱۳۱۰ بدین عبارت آمده است: «تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید. تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند. این اعلان لااقل بیست روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر می‌شود به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.»

۲۸ـ عدم انتشار آگهی اختصاصی

همان‌طور که از ماده مذکور استفاده می‌شود تعیین حدود به تدریج و به ترتیب شماره‌ی املاک به عمل می‌آید و در هر آگهی باید تعدادی پلاک که امکان عملی تحدید آنها در آن روز باشد درج گردد. در این مورد ماده ۶۱ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت می‌گوید: «حتی‌الامکان برای هر ملکی نباید یک آگهی تحدید جداگانه تهیه کرد. املاکی که برای تحدید در نظر گرفته می‌شود باید به تعداد و با رعایت اهمیت ملک و استعداد نمایندگان لااقل برای ده الی بیست شماره از املاک شهری و اعیانی و قطعات مفروزه یک آگهی منتشر و متوالیاً تحدید شود مگر آنکه درخواست‌کننده ثبت در موقع تجدید تعیین حدود هزینه آگهی و فوق‌العاده و هزینه سفر نماینده را به وسیله اداره بپردازد و نسبت به املاک مزروعی با رعایت اهمیت آن باید یک یا چند روز وقت تحدید آن را قرار دهند.» آگهی تحدیدی برابر نص ماده ۱۴ قانون ثبت و ماده ۵۲ آیین‌نامه قانون مذکور یک نوبت در یکی از جراید حوزه مربوطه یا در یکی از جراید نزدیک‌ترین حوزه ثبتی به آن یا در یکی از جراید تهران که طبق ماده ۵۳ آیین‌نامه معین شده است منتشر می‌گردد و انتشار آن در روزنامه رسمی لازم نیست.

۲۹ـ لزوم الصاق آگهی تحدیدی در محل

به منظور حصول اطمینان از اطلاع مالکین و مجاورین، ماده ۱۴ قانون ثبت و ماده ۵۴ آیین‌نامه آن مقرر می‌دارد که علاوه بر انتشار روزنامه یک نسخه از آگهی تعیین حدود در شهرها به هر یک از املاک مورد تحدید الصاق و در دهات نیز چند نسخه از آگهی مزبور باید در محل‌های عمومی قریه مورد تحدید و قراء مجاور به وسیله مامورین ثبت الصاق و انتشار آگهی را کدخدایان محل گواهی نمایند.

در آگهی تحدیدی همانگونه که از ماده ۱۴ قانون ثبت استفاده می‌شود باید شماره ملک یا املاک مورد تحدید و مشخصات آنها و روز تعیین حدود ذکر شود و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین آنها برای آن روز احضار شوند و فاصله بین تاریخ انتشار آگهی تا روز تعیین حدود با توجه به ماده مذکور و ماده ۶۷ آیین‌نامه قانون ثبت نباید از بیست روز کمتر و از شصت روز بیشتر باشد. تعیین حداقل و

اکثر فاصله برای این است که اگر فاصله بیش از شصت روز باشد غالباً فراموش می‌شود و لااقل بیست روز باید فرصت داده شود که احضارشوندگان بتوانند در محل حاضر شوند.

۳۰ـ یک اشکال بر ماده ۱۴

در مورد احضارشوندگان اشکالی بر ماده ۱۴ قانون ثبت وارد است و آن این است که در ماده مذکور فقط احضار متقاضیان ثبت و مجاورین ذکر شده است در صورتی که احضار اشخاص دیگری هم لازم است. زیرا در موقع تحدید دو کار انجام می‌شود: یکی تعیین حدود محدوده‌ی مورد تقاضای ثبت و دیگر حقوقی است که اشخاص در آن ملک دارند. و یا این ملک در املاک دیگر دارد. این امر از ماده ۲۰ قانون ثبت استفاده می‌شود و مواد ۵۶ و ۷۲ آیین‌نامه قانون ثبت به آن تصریح کرده است.

بنابراین همانگونه که احضار مجاورین برای حفظ حقوقشان لازم است احضاردارندگان حقوق ارتفاقی در این ملک و مالکین املاکی که این ملک در آنها حق ارتفاقی دارد نیز لازم است، به ویژه که مدت اعتراض بر حدود و حقوق ارتفاقی یکی است و از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدید حدود شروع می‌شود. در این صورت ممکن است دارندگان حقوق ارتفاقی که بعضاً مجاور ملک نیستند. به علت بی‌اطلاعی از تاریخ تعیین حدود نتوانند به موقع اعتراض نمایند و در نتیجه حق آنان ضایع شود.

ممکن است گفته شود که ماده ۲۳ قانون ثبت مانع تضییع حق آنان است. زیرا در آن ماده تصریح شده است که ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه یا قنات (اعم از دائر و باثر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد و آنان می‌توانند در موقع تحدید حدود ملک خود حقوق ارتفاقی خود را ثبت نمایند اما این توضیح رفع اشکال نمی‌کند زیرا حقوق ارتفاقی منحصر به آنچه در ماده ۲۳ قانون ثبت احصاء شده است نیست و امثال حق عبور از شمول آن خارج است.

۳۱ـ زمان انتشار آگهی تحدیدی

مطابق ماده ٦٦ آیین‌نامه آگهی تحدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر اولین آگهی نوبتی. مفهوم این ماده آن است که پس از انتشار اولین آگهی نوبتی، حتی قبل از انتشار نوبت دوم و قبل از انقضاء مدت اعتراض بر ثبت انتشار آگهی تحدیدی جایز است. این ماده تا قبل از الحاق تبصره مصوب ۱۳۵٦/۲/۲۰ به ماده ۲۰ قانون ثبت اشکالی نداشت و عمل بر طبق آن حقی را ضایع نمی‌کرد اما پس از الحاق تبصره ماده ۲۰ قانون ثبت تجدیدنظر در ماده ٦٦ ضروری است والا موجب تضییع حقوق اشخاص خواهد شد. اشکال مورد نظر از این جا ناشی می‌شود که تبصره ماده ۲۰ قانون ثبت مصوب ۱۳۵٦ مقرر می‌دارد که اعتراض غیرمجاور، نسبت به حد ملک مورد تقاضای ثبت رد و یا بی‌اثر اعلام می‌شود. حال فرض می‌کنیم کسی تقاضای ثبت ملکی را نموده و مالک واقعی بر آن اعتراض کرده است و این معترض ملک دیگری در مجاورت ملک مورد اعتراض ندارد، اگر اداره ثبت طبق ماده ٦٦ آیین‌نامه عمل کند و منتظر معلوم شدن نتیجه اعتراض بر ثبت نماند

صورتمجلس تحدید حدود تنظیم می‌شود با حدود اظهارشده از طرف متقاضی ثبت یا مجاورین، و این حدود ممکن است با حدود واقعی ملکی که مورد اعتراض مالک واقعی می‌باشد مغایرت و اختلاف داشته باشد. اما چون مالک واقعی معترض بر ثبت، ملکی در مجاورت این ملک ندارد، نمی‌تواند در موقع تحدید حدود، بر حدود اظهار شده اعتراض نماید و بالنتیجه ملک مورد تقاضای ثبت با حدود غیرواقعی تحدید می‌شود و حدود مذکور قطعیت پیدا می‌کند و حق اعتراض مالک واقعی که ممکن است حکم نهایی هم در اعتراض بر ثبت به سود او صادر گردد ضایع می‌شود و هیچ راهی برای او جهت احقاق حق و تحدید ملک با حدود واقعی باقی نمی‌ماند. بدیهی است که الحاق تبصره به ماده ۲۰ قانون ثبت به منظور اسقاط حق این قبیل اشخاص نبوده و برای جلوگیری از اعتراضات واهی که موجب بطوء جریان ثبت می‌شود بوده است لذا اداره ثبت در حال حاضر باید وقتی اقدام به انتشار آگهی ماده ۱۴ (آگهی تحدیدی) نماید که یا مدت اعتراض بر ثبت منقضی شده و اعتراضی نسبت به تقاضای ثبت نرسیده باشد و یا در صورت وصول اعتراض حکم نهایی در آن مورد صادر شده باشد و این امر با ماده ٦٦ مخالف نخواهد بود زیرا ماده مذکور، اداره ثبت را مکلف به انتشار آگهی تحدیدی پس از انتشار نوبت اول آگهی نوبتی نکرده بلکه از انتشار آن قبل از آگهی نوبتی منع کرده است. اما بهتر است که سازمان ثبت ماده ٦٦ آیین‌نامه را به نحو زیر اصلاح نماید تا نتواند موجب تضییع حق شود:

«ماده ٦٦ـ آگهی تحدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از انقضاء مدت اعتراض بر ثبت و عدم وصول اعتراض و یا اسقاط اعتراض و صرفنظر کردن از آن و یا صدور حکم نهایی در مورد اعتراض».

۳۲ـ موارد عدم لزوم انتشار آگهی نوبتی و آگهی تحدیدی

باید دانست که در قانون ثبت مواردی استثنایی وجود دارد که در آنها انتشار آگهی نوبتی و یا آگهی تحدیدی ضرورت ندارد و بدون انتشار آگهی‌های مذکور ثبت ملک و تحدید حدود به عمل می‌آید، این موارد به شرح زیر است:

الف ـ موارد عدم انتشار آگهی نوبتی

۱ـ ماده ۱۴۲ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ می‌گوید: «نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نرسیده است و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعان واگذار شده یا بشود احتیاج به درخواست ثبت از طرف منتقل الیه ندارد. ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا می‌شود پرونده‌ای به نام هر یک از خریداران تشکیل داده و اعم از اینکه ملک به صورت مشاع یا مفروز به زارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی‌های نوبتی حصه متصرفی زارع را تحدید و به صدور سند مالکیت آن اقدام نماید.» این ماده صراحت دارد که در مورد املاکی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده است یا می‌شود اگر تقاضای ثبت آنها نشده باشد، بدون تقاضای ثبت و بدون انتشار آگهی نوبتی اقدام به تحدید حدود و صدور سند مالکیت می‌شود. البته این یک استثناء و به

لحاظ رفع موانع و مشکلات عملی اصلاحات ارضی و دادن املاک به زارعین بوده است.

۲ـ طبق ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت املاک اگر بین مالک عرصه که دارای سند مالکیت است و شخص دیگری به موجب سند رسمی قراردادی برای احداث اعیان در آن ملک منعقد شود و طرف قرارداد اعیانی در آن احداث کند و سند مالکیت بخواهد، بدون انتشار آگهی نوبتی سند مالکیت صادر می‌شود.

ب- موارد عدم انتشار آگهی تحدیدی

۱ـ مطابق تبصره ذیل ماده ۱۵ قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورایعالی مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶ هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد یعنی مدت اعتراض بر آنها گذشته و اعتراضی نرسیده باشد یا در صورت وصول اعتراض تکلیف آن به موجب حکم نهایی روشن شده و یا معترض از اعتراض خود صرفنظر و آن را استرداد کرده باشد، تحدید حدود بدون انتشار آگهی تحدیدی (آگهی ماده ۱۴) به عمل خواهد آمد.

۲ـ در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد حداقل بیست روز قبل از وقت تعیین حدود اخطاری به مراجع ذیربط ابلاغ و ضمن تذکر تاریخ تحدید اعلام می‌شود که عدم حضور مانع تحدید حدود نخواهد بود، بنابراین انتشار آگهی تحدیدی فقط در مواردی لازم است که حدود مجاورین ملک مورد تحدید تثبیت و قطعی نشده باشد.

همچنین طبق ماده ٧٦ آیین‌نامه قانون ثبت در صورتی که بتوان از روی حدود املاک مجاور حدود ملکی را تعیین نمود تجدید آگهی تحدیدی و اخذ دو برابر حق‌الثبت مورد نخواهد داشت.

۳ـ در مورد تحدید حدود اعیان احداث شده در زمین دارای سند مالکیت به اذن مالک زمین طبق ماده ۱۰۴ آیین‌نامه قانون ثبت انتشار آگهی تحدیدی به عمل نمی‌آید.

ج- موارد انتشار آگهی الصاقی

در بعضی از موارد برای تحدید حدود انتشار آگهی در روزنامه لازم نیست و الصاق آگهی در محل کافی است، این مورد در ماده ۱۴۴ الحاقی به قانون ثبت و مواد ۱۸ و ۱۹ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورایعالی ذکر شده است.

ماده ۱۴۴ قانون ثبت می‌گوید: «با اجراء مقررات اصلاحات ارضی نسبت به هر ملک تحدید حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی مالک در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانون اصلاحات ارضی فقط با انتشار آگهی الصاقی پس از استعلام از اداره تعاون و امور روستاهای محل انجام می‌گیرد...» و ماده ۱۹ آیین‌نامه سابق‌الذکر تصریح می‌کند که فاصله بین انتشار آگهی الصاقی و عملیات تحدیدی نباید کمتر از بیست و بیشتر از شصت روز باشد.

۳۳-۱۰- تحدید حدود و تعیین حقوق ارتفاقی

طبق ماده ٦٨ آیین‌نامه قانون ثبت در روز مقرر برای تعیین حدود، نماینده اداره ثبت همراه یک نفر نقشه‌کش در محل حاضر می‌شوند و به ترتیبی که در ماده ۱۵ قانون ثبت و تبصره ذیل آن آمده است عمل می‌نمایند در این مورد شقوق مختلفی قابل تصور است:

الف- در موقع تحدید تقاضاکننده‌ی ثبت یا نماینده‌ی او و مجاورین حضور دارند.

ب- تقاضاکننده‌ی ثبت یا نماینده‌ی او حضور دارد ولی مجاورین حضور ندارند.

ج- متقاضی ثبت یا نماینده‌ی او حضور ندارد ولی مجاورین حضور دارند.

د- متقاضی ثبت یا نماینده‌ی او و مجاورین هیچ یک حاضر نیستند.

در موارد الف و ب طبق مستفاد از ماده ۱۵ قانون ثبت و ماده ۷۰ آیین نامه آن، حدود ملک برابر اظهار مستدعی ثبت یا نماینده‌اش تعیین و در صورتمجلس نوشته می‌شود و طبق ماده ۷۱ همان آیین‌نامه مستدعی ثبت در موقع تعیین حدود فقط ابنیه و اجزایی را می‌تواند معرفی کند که داخل در حدود مندرجه در اظهارنامه باشد و نمی‌تواند حدودی را مغایر با اظهارنامه که شامل محدوده بیشتری باشد معرفی نماید و مأمور ثبت وقتی اظهارات مستدعی ثبت یا نماینده او را معتبر می‌شناسد که تصرفات او در قسمت معرفی شده محرز باشد و اگر تصرف مالک در قسمتهای معرفی شده محرز نباشد از تعیین حدود خودداری خواهد نمود و مراتب را به اداره‌ی متبوع گزارش خواهد داد.

در مورد حضور مجاورین و عدم حضور مستدعی ثبت یا نماینده او (مورد ج) برابر صدر ماده ۱۵ قانون ثبت که می‌گوید: «اگر تقاضاکننده در موقع تحدید حدود، خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهارشده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد.» عمل می‌شود و تعیین حدود براساس اظهارات مجاورین انجام می‌شود. اما در مورد عدم حضور مجاورین و مستدعی ثبت یا نماینده‌ی او دو فرض قابل تصور است اول آنکه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی قطعی و تثبیت شده باشد در این صورت برابر تبصره ذیل ماده ۱۵ قانون ثبت و ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورایعالی و مواد ٧٦ و ٧٨ آیین‌نامه قانون ثبت حدود ملک با تبعیت از حدود مجاورین تعیین خواهد شد و اگر یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد حداقل بیست روز قبل باید به اداره مربوطه اطلاع داده شده که نماینده‌ی خود را برای حضور در موقع تحدید حدود اعزام نماید. عدم حضور نماینده‌ی مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

دوم آنکه حدود مجاورین قبلاً تثبیت و قطعی نشده باشد، در این صورت برابر ماده ۱۵ قانون ثبت و ماده ٦٩ آیین‌نامه‌ی آن تحدید حدود انجام نمی‌شود و مراتب صورتمجلس می‌گردد و آگهی تحدید حدود نسبت به آن ملک تجدید می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشدند و تحدید حدود به عمل نیامد، حق‌الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

تبصرهـ در مورد تعیین حدود قطعاتی که در اصلاحات ارضی به زارعین واگذار و یا سهم اختصاصی مالک قرار داده می‌شود بر طبق تبصره ۱ ماده ۱۴۴ قانون ثبت تحدید حدود به معرفی معتمدین و مطلعین نیز انجام می‌شود یعنی در غیبت مالک و مجاورین با استفاده از اظهارات مطلعین محلی تعیین حدود به عمل می‌آید.

۳۴ـ صورتمجلس تحدید حدود

برای تعیین حدود ملک صورتمجلسی تنظیم می‌شود و این صورتمجلس برابر مواد ۷۲، ۷۳، ۷۴ و ۷۵ آیین‌نامه قانون ثبت باید مشتمل بر مطالب زیر باشد و به امضاء نماینده‌ی ثبت و کلیه حاضرین برسد و اگر بعضی از حاضرین نخواهند امضاء کنند این نکته در صورتمجلس قید می‌شود و اگر حاضرین یا بعضی از آنان امضاء نداشته باشند علامت انگشت خواهند گذاشت:

۱ـ تعیین روز و ماه و یا روزهایی که عملیات تعیین حدود در آن واقع شده است.
۲ـ اسم و مشخصات و محل اقامت اشخاصی که حضور داشته‌اند.
۳ـ حدود و مشخصات ملک با ذکر طول ابعاد و مساحت آن.
۴ـ اسم و مشخصات اشخاصی که اعتراض نموده‌اند.
۵ـ ذکر حقوقی که دیگران در آن ملک دارند به‌طور صریح.
۶ـ ذکر علامات و تعداد و فواصل آنها.[1]
۷ـ تذکر دادن به معترضین که دادخواست اعتراض خود را تنظیم و به اداره ثبت محل تسلیم نمایند.
۸ـ نام و مشخصات نماینده و نقشه‌بردار ثبت.

۳۵ـ تهیه‌ی نقشه‌ی ملک مورد تحدید

برابر مواد ۷۰ و ۷۵ اصلاحی آیین‌نامه نقشه‌ی کامل ملک نیز باید وسیله‌ی نقشه‌بردار ثبت ترسیم شود و اگر قبلاً بدون نقشه‌ی کامل تحدید شده باشد باید قبل از ثبت ملک در دفتر املاک نقشه‌ی آن طبق صورتمجلس تحدید حدود ترسیم یا تکمیل شود. مقیاس نقشه طبق ماده ۷۹ آیین‌نامه قانون ثبت در دهکده‌ها یک پنجهزارم و در قرا و قصبات یک ده هزارم است و در فاصله‌هایی که حد غیرطبیعی مستقیم باشد ممکن است با مقیاس یک بیست هزارم ترسیم شود.

۳۶ـ پی کنی

ماده ۸۰ آیین‌نامه تصریح می‌کند که در اراضی بیاض غیرمحصور که حدفاصل نداشته باشد در

۱ـبرابر اصلاح ماده ۷۲ آیین نامه قانون ثبت ذکر عبارت آگهی تحدید حدود و شماره روزنامه‌ای که آگهی در آن درج شده و گواهی صحت انتشار آگهی و یا ذکر اشتباه در آگهی مزبور نیز لازم است.

اطراف زمین به عمق نیم گز از طرف مالک باید پی حفر شود.

۳۷-۱۱- تهیه‌ی پیش‌نویس سند مالکیت

نماینده‌ی ثبت پس از خاتمه‌ی عملیات تحدیدی به دستور ماده ۸۳[1] آیین‌نامه‌ی قانون ثبت باید صورتمجلس تحدید حدود را با پرونده‌های مجاورین تطبیق و پس از تکمیل آن پیش‌نویس سند مالکیت را تهیه و ضمیمه کرده به شعبه‌ی بایگانی تسلیم نماید و چنانچه معلوم شود که پرونده ناقص تحویل شده علاوه بر آنکه نماینده‌ی مسؤول مورد تعقیب اداری واقع خواهد شد معادل خسارت و هزینه‌ای که بعداً جهت تکمیل عملیات لازم شود از حقوق او کسر خواهد شد. همچنین اگر نماینده‌ای برخلاف حقیقت به بهانه‌ی غیبت مالک و مجاورین از تحدید ملکی خودداری کند یا در مواردی که انجام تحدید ممکن بوده است اقدام نکرده باشد برابر ماده ٦٩ آیین‌نامه مذکور به دادگاه اداری جلب می‌شود.

۳۸- حقوق ارتفاقی

همانطور که قبلاً گفتیم و در سطور بالا نوشتیم در تعیین حدود باید به حقوق ارتفاقی هم توجه شود و در صورتمجلس تحدیدی حقوق ارتفاقی هم نوشته گردد تا اگر اعتراضی نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی باشد ظرف سی روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدیدی به وسیله دادخواست به اداره‌ی ثبت محل تقدیم گردد.

۳۹- مواردی که به تعیین وقت برای تعیین حدود و عملیات تحدیدی احتیاج نیست

طبق ماده ۷۷ آیین‌نامه قانون ثبت املاک در دو مورد عملیات تحدید حدود انجام نمی‌شود:

الف- در مورد املاک مشاع که قسمتی از آن درخواست ثبت و قبلاً تحدید شده چنانچه نسبت به بقیه درخواست ثبت شود چون قبلاً کل ملک تحدید شده است. تعیین حدود مجدد لازم نیست و حدود تعیین شده‌ی قبلی معتبر است.

ب- در مواردی که املاک مجاور ملک کلاً تحدید شده باشد و درخواست‌کننده ثبت در اظهارنامه این موضوع را متذکر شود یا اداره مطلع گردد عملیات تحدید حدود نسبت به آن ملک لازم نبوده و بر طبق حدود مجاورین به ثبت خواهد رسید. باید دانست که با توجه به تبصره‌ی ماده‌ی ۱۵ قانون ثبت در مورد این بند فقط آگهی تحدیدی منتشر نمی‌شود ولی تعیین حدود به عمل می‌آید و نتیجةً این مورد که در آیین‌نامه ذکر شده و مخالف قانون مؤخر التصویب است ملغی است.

۱- ماده ۸۳ آیین‌نامه قانون ثبت در تاریخ ۸۰/۱۱/۸ اصلاح شده و متن اصلاحی بصورت زیر است:
«پس از تسلیم صورتمجلس تحدیدی مسؤول اداره کتباً در زیر آن دستور ثبت در دفتر را می‌دهد.»

۴۰ـ وظایف مالکین

از زمان انتشار نوبت اول آگهی ماده ۱۰ (آگهی مقدماتی) تکلیف اشخاص درخصوص تقاضای ثبت املاک شروع می‌شود و شرح آن به قرار زیر است:

طبق ماده ۱۱ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ آن قانون با تکمیل اظهارنامه و تسلیم آن به اداره ثبت محل درخواست ثبت نمایند. در این عبارت ۳ مطلب ذکر شده است.

اولـ کسانی که حق درخواست ثبت دارند.

دوم ـ مهلت یا مدت درخواست ثبت.

سومـ نحوه‌ی درخواست ثبت و این مطالب را به‌طور جداگانه توضیح خواهیم داد.

۴۱ـ کسانی که حق درخواست ثبت دارند

الفـ متصرفین املاک، به عنوان مالکیت.

بـ انتقال دهندگان املاک با حق استرداد.

جـ متولیان موقوفات.

دـ اداره اوقاف در مورد موقوفاتی که متولی خاص ندارد یا متولی موقوفه عام‌المنفعه ظرف سی روز درخواست ثبت نکرده است و همچنین در مورد املاکی که بطور دائم یا به مدت هیجده سال یا بیشتر مورد نذر یا وصیت یا حبس شده و برای مصارف عمومی تخصیص داده شده است.

هــ متولی یا موقوف علیه در مورد موقوفات خاصه.

وـ متصدی امور حبس نسبت به املاکی که به نفع عمومی حبس شده و متصدی یا محبوس‌له در املاکی که به نفع اشخاص معینی حبس شده است.

زـ وصی در مورد ثلث مؤبد و باقی.

حـ اداره‌ی دارایی نسبت به املاک دولت.

ط ـ شهردار نسبت به املاک شهرداری.

یـ رئیس مؤسسه نسبت به املاک مؤسسات خیریه.

یاـ مدیر شرکت در مورد املاک شرکت.

یبـ ولی، وصیّ یا قیم نسبت به املاک محجورین. در سطور آینده شرح هر یک خواهد آمد.

۴۲ـ متصرفین املاک به عنوان مالکیت

متصرفین املاک دو نوعند، نوع اول متصرفین به عنوان مالکیت و نوع دوم متصرفین به عناوین دیگر از قبیل اجاره، مباشرت، نمایندگی مالک و امثال آنها. آنچه از ماده ۱۱ قانون ثبت و ماده ۲۳

آیین‌نامه‌ی آن و سایر مواد و روح قانون استنباط می‌شود آن است که کسانی که ملکی را در تصرف دارند و تصرف خود را مالکانه اعلام می‌کنند، در صورتی که تصرف آنان بر نماینده‌ی ثبت محرز باشد و خلاف ادعای آنان محقق نباشد می‌توانند اظهارنامه بدهند و باید تقاضای ثبت نمایند و نفس تصرف به این عنوان دلیل مالکیت است مگر آنکه خلافش ثابت شود. در این مورد ماده‌ی ۲۳ آیین‌نامه تصریح می‌کند به اینکه «دهنده‌ی اظهارنامه باید اسناد و قبالجات و بنچاق ملک و مدارک راجعه به مالکیت و تصرف خود را به اداره‌ی ثبت ارائه دهد تا رونوشت یا خلاصه‌ی آن ضمیمه‌ی اظهارنامه و در پرونده‌ی عمل بایگانی شود و اگر دلیل مالکیت منحصر به تصرف است ادله و نشانی‌های تصرف فعلی خود را کتباً به اداره‌ی ثبت تسلیم نماید و در هر حال درخواست‌کننده باید نحوه‌ی تصرف خود را که او را برای تقاضای ثبت مجاز می‌دارد معلوم کند.» ماده‌ی مذکور به صراحت دلالت دارد بر اینکه، تصرف منحصراً و به تنهایی می‌تواند دلیل مالکیت باشد، این امر یعنی بودن تصرف دلیل مالکیت، شرعاً و قانوناً پذیرفته شده است. فقهاء اجماعاً به قاعده‌ای که مستند به حدیث لولاالید لماکان للمسلمین سوق است (یعنی اگر ید و تصرف دلیل مالکیت نباشد بازاری برای مسلمانان نخواهد بود.) استناد می‌کنند و عقلاء در تمام جوامع، تصرف را مادام که خلافش ثابت نشده است دلیل مالکیت می‌دانند. قوانین کشورهای مختلف در گذشته و حال نیز تصرف را اماره‌ی مالکیت شناخته‌اند. در قوانین ما هم ماده‌ی ۳۵ قانون مدنی می‌گوید: «تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.» و ماده‌ی ۷۴۷ قانون آیین دادرسی[1] مدنی می‌گوید: «کسی که متصرف است تصرف او به عنوان مالکیت شناخته می‌شود ولیکن اگر ثابت شود که شروع به تصرف از طرف غیر بوده است متصرف، غیرشناخته خواهد شد مگر اینکه متصرف ثابت کند که عنوان تصرف او تغییر کرده و به عنوان مالکیت متصرف شده است. از مجموع دو ماده‌ی مذکور چنین استفاده می‌شود که هرگاه کسی مالی اعم از منقول یا غیر منقول را در تصرف داشته و هرگونه انتفاعی را از آن ببرد و نسبت به آن دعوی مالکیت کند مالک شناخته می‌شود و دیگری اگر ادعایی داشته باشد باید در دادگاه ثابت نماید.»

۴۳- تعریف تصرف

تصرف به‌طور دقیق تعریف نشده ولی از مجموع مواد قانونی راجع به تصرف چنین استفاده می‌شود که تصرف عبارت است از استیلاء بر مال به نحوی که هر نوع عملی بتوان در مورد آن انجام داد و به هر نحو از آن منتفع شد و درباره‌ی آن تصمیم گرفت. این تعریف شامل تصرف عدوانی و غصب هم می‌شود. اما باید دانست که تصرف وقتی دلیل مالکیت است که منشأ آن معلوم نباشد و در

۱- قانون آیین دادرسی مدنی بوسیله قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی نسخ شده است.

صورتی که منشأ آن معلوم باشد باید آن منشأ قانوناً سبب ملک یا ناقل ملک باشد مثلاً تصرفی که منشأ آن غصب باشد دلیل مالکیت نیست و حقی برای متصرف ایجاد نمی‌کند و تصرف مستند به انتقال گرفتن از غیر در صورتی که مالکیت انتقال‌دهنده و صحت انتقال محرز شود معتبر شناخته می‌شود.

در این مورد ماده‌ی ٣٦ قانون مدنی می‌گوید: «تصرفی که ثابت شود ناشی از سبب ملک یا ناقل قانونی نبوده معتبر نخواهد بود.» ماده ٣٧ همان قانون تصریح می‌کند که «اگر متصرف فعلی اقرار کند که ملک سابقاً مال مدعی او بوده است، در این صورت مشارالیه نمی‌تواند برای رد ادعای مالکیت شخص مزبور به تصرف خود استناد کند مگر اینکه ثابت نماید که ملک به ناقل صحیح به او منتقل شده است.»

۴۴ـ تصرف بالمباشره و به واسطه

باید دانست که تصرف ممکن است بلاواسطه و بالمباشره باشد مانند سکنای شخصی در منزل خودش یا به واسطه باشد مانند تصرف قیم و وکیل و مباشر و مستاجر و وصی و امین و به‌طور کلی تصرف قائم‌مقام قانونی یا ماذون از طرف مالک، تصرف مالک محسوب می‌گردد و مواد ۷۴۵ و ۷۴٦ قانون آیین دادرسی مدنی به این امر تصریح نموده است.[۱]

۴۵ـ تصرف فعلی و سابق

از آنچه گذشت چنین استفاده می‌شود که منظور از متصرفین به عنوان مالکیت کسانی است که بالفعل تصرف مالکانه دارند، خواه بالمباشره و بدون واسطه باشد خواه به واسطه. و اما در مورد املاکی که آثار تصرف فعلی کسی نسبت به آنها موجود نباشد طبق تبصره‌ی الحاقی به ماده‌ی ۱۱ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷/۷/۱۰ درخواست ثبت از کسی پذیرفته می‌شود که مدارکی بر مالکیت خود داشته باشد یا دلیلی بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی او اقامه نماید.

۴٦ـ تصرف مادی و معنوی

از مفاد تبصره‌ی مذکور استفاده می‌شود که تصرف ایادی قبلی که متقاضی از آنها تلقی نموده است تصرف متقاضی ثبت محسوب می‌شود. مثلاً تصرف مورث، تصرف وارث شمرده می‌شود و این امر در ماده ۷۵۰ قانون آیین دادرسی مدنی[۲] هم آمده است و آن را می‌توان تصرف معنوی نامید و تصرفی را که شخص بالمباشره یا مع‌الواسطه دارد تصرف مادی یا حسی نامید.

۱-۲- قانون آیین دادرسی مدنی بوسیله قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی نسخ شده است.

۴۷ـ انتقال‌دهندگان املاک با حق استرداد

طبق مواد ۳۳، ۳۴ و ۳۴ مکرر تا ماده ۴۰ قانون ثبت در معاملات با حق استرداد که شامل معاملات با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج یا به عنوان قطعی با شرط وکالت هم می‌شود، مالکیت انتقال‌دهنده نسبت به آنچه که به طریق مذکور انتقال داده است کماکان باقی است و این قبیل معاملات موجب نقل ملک نمی‌شود و لذا درخواست ثبت باید از ناحیه‌ی انتقال‌دهنده به عمل آید و به صراحت تبصره‌ی ۲ ماده‌ی ۳۳ قانون ثبت، انتقال دهنده در موقع درخواست ثبت باید حق انتقال گیرنده را در اظهارنامه قید نماید و در ضمن انتشار آگهی نوبتی نیز این حق به اسم طرف ذکر خواهد شد. موارد استثناء بر این اصل آنطور که در ماده‌ی ۳۳ قانون مذکور آمده عبارت است از:

۱ـ در صورتی که ملک قبل از تاریخ اجرای قانون ثبت (۱۳۱۱/۱/۱) به موجب حکم نهایی دادگاه به ملکیت قطعی منتقل‌الیه محکوم شده باشد.

۲ـ در صورتی که پس از انقضاء مدت حق استرداد، انتقال دهنده مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال گیرنده را کتباً تصدیق کرده باشد.

۳ـ در صورتی که در تاریخ اجرای قانون ثبت مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده بوده و لااقل پنج سال از انقضاء موعد حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط به دو شرط زیر:

الفـ از انقضاء موعد حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال‌دهنده یا قائم مقام قانونی او به وسیله‌ی عرضحال یا اظهارنامه‌ی رسمی اعتراض به مالکیت انتقال گیرنده نشده باشد.

بـ در صورتی که تا ۲۸ دیماه ۱۳۱۲ (تاریخ تصویب ماده ۳۳ اصلاحی) حکم قطعی بر بی‌حقی انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او صادر نشده باشد.

تبصره‌ی ۱ ماده‌ی ۳۳ کلیه‌ی معاملات با حق استرداد را هر چند به ظاهر معامله با حق استرداد نباشد مشمول تمام مقررات راجع به معاملات با حق استرداد دانسته و آن را به مواردی هم که حق استرداد بین متعاملین محصور نبوده و برای تأمین حق استرداد اشخاص ثالثی را بهر نحو از انحاء مداخله داده باشد، تعمیم داده است.

به این ترتیب قانون ثبت آثار حقیقی معاملات با حق استرداد را که حصول نقل و انتقال متزلزل است و در قانون مدنی آمده است ملغی نموده و به آنها جنبه‌ی وثیقه داده و در ردیف رهن درآورده است.

شاید این امر در نظر اول مستبعد و پذیرفتنش دشوار باشد ولی از آنجا که در هر عقدی قصد حقیقی ملاک است والعقود تابعة للقصود، چون در معاملات با حق استرداد، در جامعه‌ی ما عموماً قصد حقیقی و اراده‌ی نقل و انتقال ملک وجود ندارد و مقصود اصلی وام گرفتن و وثیقه دادن با بهره و فرار از ربا است، مواد قانونی ثبت بجا و صحیح و براساس قصد واقعی متعاملین است. در اینجا مناسب است

شرحی را که دکتر سیدحسن امامی در جلد اول حقوق مدنی در مبحث بیع شرط آورده و جنبه‌ی تاریخی و تحلیلی دارد بیاوریم. مرحوم امامی پس از شرح بیع و احکام و آثار آن براساس مواد ۴۵۸ و ۴۵۹ و ۴۶۰ و سایر مواد قانون مدنی مطالبی زیرعنوان بیع شرط به قصد استقراض آورده که ذیلاً نقل می‌شود:

«گردش اقتصادیات بسیاری از افراد را به استقراض وادار می‌نمود و این امر اغلب بدون پرداخت ربح میسر نمی‌شد. منع ادیان از معاملات ربوی سد غیرقابل نفوذی پیش پولداران بسته بود که از دادن قرض و گرفتن ربح خودداری می‌کردند، بالاخره چاره‌اندیشی نموده متوسل به حیل قانونی شدند و بیع شرط را از صورت حقیقی خود منحرف نموده و آن را به قصد استقراض با گرفتن ربح منعقد می‌ساختند مثلاً مقترض (وام‌گیرنده) در مقابل مبلغی که دریافت می‌داشت مالی را به طرف (وام‌دهنده) می‌فروخت و ضمن آن شرط خیار فسخ در مدت معینه برای خود می‌نمود که چنانچه در موعد مقرر آن مبلغ را تأدیه ننمود بیع قطعی و مبیع به ملکیت ثابت مشتری درآید. از طرف دیگر مقرض (وام‌دهنده) برای دریافت ربح مال، مورد معامله را به مقترض اجاره می‌داد و ماهیانه مبلغی دریافت می‌داشت. در رأس موعد چنانچه بایع اخذ بخیار نمی‌نمود مبیع به ملکیت قطعی مشتری مستقر می‌گشت. این نوع معامله چندان شایع گردید که معاملات تجاری را راکد و اقتصادیات کشور را متزلزل نمود و پولداران به جای آنکه سرمایه‌ی خود را در معاملات تجاری و یا امور کشاورزی به کار برند در معاملات بیع شرطی مصرف می‌نمودند. برای جلوگیری از این رویه فرمانی در زمان ناصرالدین شاه صادر شد و محاکم عدلیه را منع نمود که در رسیدگی به دعاوی بین متبایعین در معاملات بیع شرطی حکم به مالکیت قطعی تمام مبیع به مشتری بدهند، بلکه مشتری بایستی از قیمت مبیع یا از عین ملک به مقدار ثمن پرداختی و مال‌الاجاره‌ی مقرر بین طرفین استفاده کرده و بقیه از آن بایع باشد. فرمان مزبور نتوانست از این عمل جلوگیری کند زیرا پولداران حاضر نبودند به کسی قرض بدهند مگر آنکه ملک آنان را به ثمن بخسی به بیع قطع به خود منتقل کنند و چون قصد بایع خیاری از معامله، استقراض می‌بود به این امر حاضر نبودند و ناچار حیله‌ی دیگری اندیشیدند که مقترض ملک را به بیع قطع به مقرض واگذار نماید و مشتری به بایع وکالت دهد که در موعد معین بایع بتواند در مقابل پرداخت ثمن و مال‌الاجاره‌ی زمان گذشته، مبیع را به خود انتقال دهد بدین وسیله معاملات ربوی از صورت بیع شرط به صورت بیع قطع با شرط وکالت خارج درآمد و محاکم فرمان را شامل آن ندانسته و در صورت عدم انجام وکالت، حکم به ملکیت قطعی مشتری می‌دادند. همچنین برای بدست آوردن قرضه به معاملات دیگری که قبلاً به‌طور نادر واقع می‌شد مانند صلح با شرط خیار متوسل شدند. قانون مدنی که در سال ۱۳۰۷ شمسی نوشته شد در فصل مخصوص به بیع شرط پس از ذکر احکام آن در ماده‌ی ۴۶۳ مقرر داشت. اگر در بیع شرط معلوم شود که قصد بایع حقیقت بیع نبوده است احکام بیع در آن مجری نخواهد بود. ماده‌ی مزبور قضات را متوجه ساخت که معاملات بیع شرطی که به قصد استقراض و دادن ربح واقع می‌شود مشمول احکام بیع شرط نیست ولی چون حکم

اینگونه معاملات را قانون به سکوت برگزار نمود بدین جهت دادگاه‌ها دست از مفاد اسناد برنداشته و در پی قصد متعاملین که امری مخفی و نوعاً کشف حقیقت آن دشوار بود نمی‌گشتند. سکوت ماده‌ی مزبور در بیان حکم اینگونه معاملات از نظر آن بود که مقتضیات زمان اجازه نمی‌داد که قوه‌ی مقننه جنبه‌ی وثیقه به معاملات مزبور بدهد و اخذ ربح را قانونی شمارد.

علت آنکه قانون مدنی در ماده‌ی بالا قصد بایع را ملاک تشخیص بیع بودن معامله قرار داده با آنکه عقد به وسیله‌ی قصد و رضای طرفین منعقد می‌گردد آن است که در اینگونه معاملات انتقال گیرنده همیشه قصد داشت در مقابل مالی که به انتقال‌دهنده می‌پردازد مورد معامله را مالک گردد و کم اتفاق می‌افتاد که به قصد وثیقه آن را بپذیرد ولی بالعکس انتقال‌دهنده عموماً مال را به قصد بیع شرط واگذار نماید. بنابراین عدم قصد مالک به انتقال مال خود، مانع از توافقی است که موجب انتقال مال به مشتری می‌گردد. قوانین موضوعه‌ی کنونی حکم اینگونه معاملات را مشروحاً بیان نموده است و چنانچه قوانین مزبوره موجود نبود، طبق اصول حقوقی آنها باید باطل شناخته شوند، زیرا در این معاملات علاوه بر آنکه توافق بین قصد و رضای طرفین موجود نیست. اراده‌ی حقیقی بایع که وثیقه گذاردن مال و استقراض با ربح می‌باشد با اراده‌ی انشایی او که بیع شرط است مطابقت نمی‌نماید.

ماده‌ی ۲ متمم قانون ثبت مصوب ۶ دیماه ۱۳۰۷ بیع شرط را تابع مقررات مخصوصه دانسته و حکم وثیقه را بر آن بار نموده است ولی دادگاه‌های دادگستری نظر به انسی که به قوانین اسلام داشتند آن ماده را ناظر به معاملات بیع شرطی املاک ثبت شده می‌دانستند و مقررات بیع شرط را در معاملات بیع شرطی که ثبت نشده بود جاری می‌نمودند. قانون ثبت مصوب ۲۲ بهمن ۱۳۰۸ مقررات مخصوصی راجع به معاملات با حق استرداد وضع نمود که در موقع ثبت ملک، هرگاه مدت خیار باقی بود، انتقال گیرنده حق تقاضای ثبت را با قید اینکه مورد معامله متعلق حق انتقال‌دهنده است دارا می‌بود و به همین نحو هم ملک در دفتر املاک ثبت می‌شد و بعداً در صورتی که انتقال‌دهنده در ظرف مدت خیار از حق خود استفاده نمی‌نمود. طرف می‌توانست تقاضای صدور ورقه‌ی مالکیت بنماید. اداره‌ی ثبت تقاضای مزبور را به انتقال‌دهنده ابلاغ می‌کرد و هرگاه انتقال‌دهنده تا ده روز از تاریخ ابلاغ مخالفتی نمی‌نمود، تعلق قطعی ملک به انتقال گیرنده در دفتر املاک ثبت می‌شد و هرگاه انتقال‌دهنده در ظرف ده روز ادعا می‌نمود که تفاوت بین قیمت واقعی ملک در روز انقضاء مدت خیار و قیمت مقرر بین طرفین از خمس قیمت واقعی بیشتر است. باید در ظرف یک ماه به دادگاه صلاحیتدار رجوع کند.

دادگاه در اثر رسیدگی به ادعای مزبور هرگاه تفاوت قیمت را معادل خمس یا کمتر می‌دید حکم می‌نمود که اداره‌ی ثبت ملک را به‌طور قطع به اسم انتقال گیرنده ثبت کند و هرگاه تفاوت را بیش از میزان فوق تشخیص می‌داد، به انتقال گیرنده تا یک ماه از تاریخ ابلاغ اخطاریه برای تأدیه‌ی مازاد از خمس حاضر شود در صورتی که انتقال گیرنده تا یکماه از تاریخ ابلاغ اخطاریه برای تأدیه مازاد حاضر نمی‌گشت. دادگاه حکم به رد قیمت مقرر بین طرفین و اجرت‌المثل قانونی به انتقال گیرنده می‌داد. در

این صورت هرگاه انتقال‌دهنده حکم را اجراء نمی‌نمود و محکوم به را نمی‌پرداخت، حکم مطابق آیین دادرسی مدنی اجراء می‌شد و دائن در استیفاء طلب خود از عین یا قیمت ملک مورد معامله بر هر طلبکار دیگر انتقال دهنده مقدم بود آنچه ذکر شد در موردی است که معامله قبل از ثبت ملک واقع شده باشد ولی هرگاه معامله پس از ثبت ملک در دفتر املاک واقع می‌گشت و در دفتر معاملات غیرمنقول ثبت می‌شد ماده ۳۹ قانون ثبت مقررات مذکوره در بالا را لازم‌الرعایه دانسته و وظایفی را که به عهده‌ی دادگاه گذارده شده بود، به عهده‌ی مدیر ثبت برگزار و اداره‌ی ثبت را مکلف به انجام آن نموده بود به همین قسم قانون مقررات مذکور در ماده‌ی ۳۸ را در ماده‌ی ۴۰ نسبت به تمام معاملات با حق استرداد که قبل از اجرای قانون ۱۳۰۸ صورت گرفته لازم‌العمل می‌دانسته مگر اینکه در تاریخ اجرای قانون مزبور حق استرداد منقضی و ملک در تصرف انتقال گیرنده می‌بود که در این صورت ملک متعلق به شخص اخیر شناخته می‌شد.

قانون ۱۳۰۸ حق انتقال‌دهندگان را از نظر غبن آنان در معامله رعایت نموده و بدین جهت خمس قیمت واقعی را مورد نظر قرار داده است. قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ قدم بزرگتری برداشت و کلیه‌ی معاملات با حق استرداد را وثیقه‌ی عینی تشخیص داد... با توجه به مفاد ماده‌ی ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت معامله با حق استرداد عقد مستقلی است که به موجب آن احد از طرفین مبلغی را به دیگری قرض می‌دهد و در مقابل، مالی را به عنوان وثیقه برای مدت معینی می‌پذیرد که پس از انقضاء مدت، طلب خود را دریافت و وثیقه را مسترد دارد. بنابراین معامله با حق استرداد عقد واحدی است که از نظر تحلیل حقوقی دارای اثر قرض و وثیقه است.

بنابر آنچه گذشت، قانونگذاران ایران، معاملات با حق استرداد راکه عموماً فاقد قصد حقیقی نقل و انتقال و برای تخلص و فراز از ربا یا تصاحب املاک مردم به ثمن بخس صورت می‌گیرد فاقد آثار نقل وانتقال شناخته و لذا درخواست ثبت را وظیفه‌ی انتقال‌دهنده دانسته‌اند.

امام خمینی، مرجع عالیقدر تقلید و رهبر انقلاب اسلامی ایران در تحریرالوسیله و کتاب‌البیع، معاملات به قصد فرار از ربا را مورد بحث قرار داده و با استدلات مبسوطی که در کتاب‌البیع نموده‌اند، نظر کسانی راکه برای خلاصی از ربا راههایی را تجویز کرده‌اند مردود دانسته و در تحریرالوسیله می‌فرمایند:

ذکر واللتخلص من‌الربا و جوهاً مذکورةً فی‌الکتب و قد جددت النظر فی المسأله فوجدت انّ التخلص من الربا غیر جائز بوجه من الوجوه... یعنی «درکتب فقهی راههایی برای خلاصی از با ذکر کرده‌اند و من در این مسئله تجدید نظر کردم و دیدم که خلاصی از ربا به هیچ وجه جایز نیست.

تذکر ـ فقهای شورای نگهبان در تاریخ ۱۳۶۴/۹/۱۹ نظریه‌ای به شماره‌ی ۴۸۹۸ اظهار نموده‌اند که خلاصةً مفید آن است که مقررات قانون ثبت در خصوص معاملات با حق استرداد و نفی آثار نقل و انتقال در آنها مخالف موازین شرعی است. متن نظریه ذیلاً درج می‌شود:

«شورایعالی محترم قضایی- چون راجع به ماده‌ی ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب

۱۳۵۱/۱۰/۱۸ از لحاظ انطباق آن با موازین شرعی سؤال شده بود در جلسه‌ی رسمی فقهای شورای نگهبان ماده‌ی مذکور مورد بحث و بررسی قرار گرفت و به شرح زیر به اکثریت آراء مغایرت آن با موازین شرعی اعلام شد:

۱ـ در بیع به شرط خیار و نحو آن مثل شرط وکالت فروشنده در انتقال مبیع به خود، پس از انقضاء مدت و عدم اخذ به خیار و انتفاء موضوع شرط مورد معامله ملک طلق مشتری است و بنابراین ترتیبات مقرر در این ماده در مورد آن مغایر با موازین شرعی است.

۲ـ در مورد رهن نیز از لحاظ اینکه مرتهن در صورتی که از جانب راهن وکالت در فروش نداشته باشد نمی‌تواند مستقلاً اقدام نماید و بعد از مطالبه و امتناع راهن باید رفع امر به حاکم شرعی نماید و همچنین از لحاظ واگذاری کل عین مرهونه به مرتهن در صورتی که قیمت آن بیشتر از دین باشد مغایر با موازین شرعی است.

۳ـ تأخیر در وصول دین در مواردی که حال و معجل شده باشد به مدت هشت ماه یا کمتر یا بیشتر نیز با موازین شرعی مغایرت دارد.

۴۸ـ آیا شورای نگهبان می‌تواند قوانین قبلی را لغو کند؟

تکمله ـ در مورد نظریاتی از قبیل نظریه‌ی بالا که درخصوص قوانین قبلی از طرف شورای نگهبان اظهار می‌شود و اینکه آیا این قبیل نظریات ناسخ قانون تلقی می‌شود یا نه و آیا عمل به قانون پس از صدور و ابلاغ نظریه‌ی فقهای شورای نگهبان دائر بر مغایرت آن با شرع مجاز است یا نه؟ بین قضات اختلاف است.

گروهی معتقدند که با توجه به اصول ۹۴ و ۹۶ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران شورای نگهبان فقط درخصوص مصوبات مجلس شورای اسلامی می‌تواند اظهار نظر نماید و آنها را تنفیذ یا رد کند و در مورد قوانینی که به تصویب مجلس مذکور نرسیده و از سابق باقی مانده است فقط مجلس شورای اسلامی حق نسخ یا الغاء یا اصلاح دارد.

پیروان این عقیده مثلاً با وجود آنکه فقهای شورای نگهبان حق کسب و پیشه‌ی موضوع قانون موجر و مستاجر را مخالف شرع دانسته‌اند باز هم در احکامی که صادر می‌کنند حکم به پرداخت حق کسب و پیشه و یا سرقفلی از طرف موجر به مستاجر می‌دهند و می‌گویند تا مجلس شورای اسلامی آن قانون را اصلاح یا الغاء نکرده است باید به آن عمل شود.

گروهی دیگر بر این عقیده‌اند که صلاحیت فقهای شورای نگهبان در تشخیص قوانین مغایر شرع اختصاص به مصوبات مجلس شورای اسلامی ندارد و شامل هر مصوبه و مقرره‌ای می‌شود هر چند که از طرف مجالس رژیم سابق یا شورای انقلاب وضع شده باشد. اینان به اصل چهارم قانون اساسی که قابل تخصیص و تقیید نیست استناد می‌کنند و می‌گویند عمل به قوانینی که فقهای شورای نگهبان آنها را مغایر

شرع انور اعلام کرده‌اند با روح قانون اساسی و اصل چهارم آن قانون و فلسفه‌ی انقلاب اسلامی مخالف است.

به عقیده‌ی ما نظریه‌ی دوم صحیح است زیرا:

۱ـ در اینجا مسأله‌ی امکان نسخ قانون یا عدم امکان آن به وسیله‌ی فقهای شورای نگهبان مطرح نیست و اظهار نظر به اینکه شورای نگهبان حق نسخ قانون را ندارد تأثیری در قضیه ندارد. ما نمی‌گوییم که فقهای شورای نگهبان می‌توانند قانونی را نسخ یا الغاء نمایند تا گفته شود که در قانون اساسی چنین حقی به آنان داده نشده است. ما می‌گوییم که اصل چهارم قانون اساسی کلیه قوانین و مقررات خلاف شرع را نسخ و غیرقابل اجراء اعلام کرده است و این اصل قابل تخصیص و تقیید نیست. و در این میان وظیفه‌ی فقهای شورای نگهبان تشخیص موضوع است. برای اینکه مطلب بهتر روشن شود می‌گوییم در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران ۳ وظیفه یا اختیار برای فقهای شورای نگهبان تعیین شده است:

اولـ تصویب قانون مربوط به تعداد و شرایط خبرگان، کیفیت انتخاب آنها و آیین‌نامه‌ی داخلی جلسات آنان برای نخستین دوره. در این مورد اصل یکصد و هشتم قانون اساسی می‌گوید: «قانون مربوط به تعداد و شرایط خبرگان، کیفیت انتخاب آنها و آیین‌نامه‌ی داخلی جلسات آنان برای نخستین دوره باید به وسیله‌ی فقهای اولین دورهٔ شورای نگهبان تهیه و با اکثریت آراء آنان تصویب شود و به تصویب رهبر انقلاب برسد. از آن پس هر گونه تغییر و تجدیدنظر در این قانون در صلاحیت مجلس خبرگان است.» این حق یا وظیفه همانطور که در اصل یکصد و هشتم تصریح شده است مختص فقهای اولین دورهٔ شورای نگهبان بود و به آن عمل شده و فعلاً که مجلس خبرگان تشکیل گردیده منتفی است.

دوم تشخیص قوانین و مقررات مخالف شرع- این حق یا وظیفه اختصاص به دوره یا زمان معینی ندارد و مخصوص قوانین یا مقررات ویژه‌ای نیست. بلکه شامل هر قانون و هر آیین‌نامه و مصوبه‌ای در هر زمینه می‌شود چه آن قانون یا آیین‌نامه در مجلس دوره‌ی مشروطه وضع شده باشد چه وسیله‌ی شورای انقلاب چه وسیله‌ی هیأت وزیران. در واقع همان‌طور که قبلاً گفتیم قانون اساسی که فوق همه‌ی قوانین است تمام قوانین و مقررات مخالف شرع را (که شامل آیین‌نامه‌ها هم می‌شود) نسخ نموده و چون آنها را احصاء نکرده، تشخیص قوانین و مقررات منسوخ را به عهده‌ی فقهای شورای نگهبان گذاشته است، در این مورد فقهای شورای نگهبان نسخ‌کننده یا الغاءکننده‌ی قانون یا آیین‌نامه نیستند بلکه تشخیص‌دهنده‌ی مصادیق اصل چهارم قانون اساسی می‌باشند. اصل چهارم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران می‌گوید: «کلیه‌ی قوانین و مقررات مدنی، جزایی، مالی، اقتصادی، اداری، فرهنگی، نظامی سیاسی و غیر اینها باید براساس موازین اسلامی باشد، این اصل بر اطلاق یا عموم همه‌ی اصول قانون اساسی و قوانین و مقررات دیگر حاکم است و تشخیص این امر بر عهده‌ی فقهای شورای نگهبان است.» در این اصل به سه مطلب تصریح شده است:

الفـ کلیه‌ی قوانین و مقررات (که شامل آیین‌نامه و تصویب‌نامه‌ها هم هست) باید براساس موازین اسلامی باشد. این امر برابر نص اصل مذکور که کلمه‌ی «کلیه» را به کار برده است عام و

فراگیرنده‌ی همه‌ی قانون‌ها و مقرره‌ها است بدون تفاوت موضوع و مرجع تصویب.

ب- حاکم بودن اصل چهارم بر اطلاق و عموم همه‌ی اصول قانون اساسی و قوانین و مقررات دیگر. و این بدان معنی است که اصل مذکور قابل تخصیص و تقیید نیست و مثلاً نمی‌توان گفت که همه‌ی قوانین و مقررات باید براساس موازین اسلامی باشد مگر قوانینی که در رژیم سابق یا توسط شورای انقلاب تصویب شده است، زیرا اصل مزبور از چنین تفسیری ابا دارد و این نوع تفسیرات از قبیل اجتهاد در مقابل نص است.

ج- تشخیص مغایرت با شرع فقط بر عهده‌ی فقهای شورای نگهبان است. این مطلب هم عموم و اطلاق دارد و شامل همه‌ی قوانین و مقررات می‌شود و لذا در ماده‌ی ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری آمده است که در مورد آیین‌نامه‌هایی که ادعای مغایرت آنها با شرع می‌شود باید بدواً نظر فقهای شورای نگهبان تحصیل شود و چنانچه آنان طبق اصل چهارم قانون اساسی خلاف شرع بودن را تشخیص دادند دیوان باید تبعیت و حکم ابطال آن را صادر نماید.

سوم- بررسی مصوبات مجلس شورای اسلامی از نظر عدم مغایرت با احکام اسلامی این وظیفه اختصاص به مصوبات مجلس شورای اسلامی دارد و چنانچه ظرف ده روز اظهارنظر بر مغایرت آنها با موازین اسلام یا قانون اساسی نشود مصوبه قابل اجراء است. همچنانکه در مورد قانون تعزیرات عمل شده است، یعنی چون شورای نگهبان ظرف مهلت قانونی اظهارنظر بر مغایرت آن با شرع یا قانون اساسی ننموده به مرحله‌ی اجراء گذاشته شده است. در مورد وظیفه و اختیار مذکور در این بخش اصل نود و چهارم قانون اساسی مقرر می‌دارد: «کلیه‌ی مصوبات مجلس شورای اسلامی باید به شورای نگهبان فرستاده شود، شورای نگهبان موظف است آن را حداکثر ظرف ده روز از تاریخ وصول از نظر انطباق بر موازین اسلام و قانون اساسی مورد بررسی قرار دهد و چنانچه آن را مغایر ببیند برای تجدیدنظر به مجلس بازگرداند، در غیر اینصورت مصوبه قابل اجراء است.»

اصل نود و ششم می‌گوید: «تشخیص عدم مغایرت مصوبات مجلس شورای اسلامی با احکام اسلام با اکثریت فقهای شورای نگهبان و تشخیص عدم تعارض آنها با قانون اساسی برعهده‌ی اکثریت همه‌ی اعضای شورای نگهبان است.»

از توضیحات ذکر شده روشن می‌شود که نظریه‌ی کسانی که می‌گویند فقهای شورای نگهبان حق ندارند قوانین سابق را الغاء نمایند و به نظریات آنان در مورد آن قوانین نباید عمل شود، تا چه پایه سست و ناشی از عدم تعمق در اصول قانون اساسی و عدم توجه به وظایف و اختیارات سه‌گانه‌ی آنان است.

۲- با اینکه مساله به خوبی روشن است برای هر چه روشن‌تر شدن آن از آنچه در بند ۱ ذکر شد اغماض و فرض می‌کنیم که، قضیه به آن نحو که ما گفتیم واضح و مسلم نیست و احتمال صحت نظر مخالفین هم هست. در این صورت به علت وجود دو نوع استنباط از قانون اساسی باید به تفسیر قانونی آن توجه شود.

طبق اصل نود و هشتم قانون اساسی «تفسیر قانون اساسی به عهده‌ی شورای نگهبان است که با تصویب سه چهارم آنان انجام می‌شود.» و در ما نحن فیه شورای نگهبان اظهار نظر نموده است که

تشخیص مغایرت یا عدم مغایرت قوانین سابق و سایر مقررات با موازین اسلامی، نیز در صلاحیت فقهای شورای نگهبان است. در این خصوص به نظریه‌ی آن شورا در پاسخ شورایعالی قضایی رجوع می‌کنیم. شورای نگهبان در پاسخ مذکور چنین نوشته است: «شورای محترم عالی قضایی عطف به نامه‌ی شماره‌ی ۱/۱۱۴۳ مورخ ۱۳۶۰/۱/۲۵ موضوع در جلسات شورای نگهبان مطرح و مورد بررسی قرار گرفت.

نظر شورا به شرح زیر اعلام می‌گردد:

مستفاد از اصل چهارم قانون اساسی این است که به‌طور اطلاق کلیه‌ی قوانین و مقررات در تمام زمینه‌ها باید مطابق موازین اسلامی باشد و تشخیص این امر به عهده‌ی فقهای شورای نگهبان است. بنابراین قوانین و مقرراتی را که در مراجع قضایی اجراء می‌گردد و شورایعالی قضایی آنها را مخالف موازین اسلامی می‌داند جهت بررسی و تشخیص مطابقت یا مخالفت با موازین اسلامی برای فقهای شورای نگهبان ارسال دارید.»

دبیر شورای نگهبان ـ لطف‌الله صافی

و سؤال شورایعالی قضایی در رابطه با قوانین سابق‌التصویب به این عبارت است: «شورای محترم نگهبان قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران اجرای قوانین و تصویب‌نامه‌ها و آیین‌نامه‌های گذشته که برخلاف موازین اسلام است و صدور حکم بر طبق آنها در محاکم، بخصوص با توجه به اصل چهارم و اصل یکصد و هفتادم قانون اساسی به هیچ عنوان موجه نیست.

این نظر به شورایعالی قضایی پیشنهاد شده که با توجه به این دو اصل، همه‌ی قوانین و تصویب‌نامه‌ها و آیین‌نامه‌های خلاف موازین اسلامی منسوخ و محاکم موظفند که طبق اصل یکصد و شصت و هفتم بر طبق موازین اسلامی رأی دهند و این موازین به وسیله‌ی شورایعالی قضایی طبق فتوای امام استخراج و به دادسرا و دادگاه‌های دیگر ابلاغ گردد و به این ترتیب تا تصویب لوایح قانونی در مجلس شورای اسلامی جلوی احکام خلاف اسلام گرفته شود. خواهشمند است نظر آن شورا را کتباً اعلام فرمایید.»

از طرف شورایعالی قضایی جمهوری اسلامی ایران
عبدالکریم موسوی اردبیلی

۳ـ اساساً پس از یک انقلاب همانطور که اساس رژیم سابق واژگون می‌شود قوانین و مقررات آن، نیز مشروعیت و اعتبار خود را از دست می‌دهد، مگر اینکه نظام انقلابی جدید حاکم اجراء تمام یا بخشی از آنها را تجویز نماید. در ایران هم پس از پیروزی انقلاب اسلامی مقام رهبری انقلاب در تاریخ ۶۱/۵/۳۱ ضمن بیاناتی صریحاً مقرر داشتند که به هیچ قانون و حکمی که مخالف شرع باشد عمل نشود و در پیام ۸ ماده‌ای ۲۴ آذر ۶۱ نیز به آن تأکید نمودند و به این ترتیب همانگونه که اصل چهارم قانون اساسی مقرر داشته است رهبری انقلاب نیز به صراحت و با وضوح کامل و غیرقابل تردیدی بر آن تأکید و بی‌اعتباری احکام و مقررات خلاف شرع رژیم سابق را اعلام کردند. چون در

تشخیص مصادیق آن اختلاف نظر حاصل می‌شد. تشخیص آن را موافق قانون اساسی بر عهده‌ی فقهای عظام شورای نگهبان گذاشتند و آنان نیز به موجب نظریه‌ی شماره‌ی ۵۷۳۶ ـ ۶۱/۷/۱۷ چنین مقرر داشتند: «شورایعالی محترم قضایی ـ نظریه‌ی اکثریت فقهای شورای نگهبان را که در جلسه‌ی ۶۱/۷/۱۷ اعلام گردیده به شرح زیر به استحضار می‌رساند:

به دنبال دستور حضرت امام خمینی مدظله‌العالی مبنی بر الغاء قوانین خلاف شرع، چون قسمتی از قوانین از قبیل قانون قصاص و حدود و پاره‌ای از آیین دادرسی کیفری در کمیسیون امور قضایی مجلس شورای اسلامی تصویب و به‌تأیید شورای نگهبان رسیده و برای اجراء ابلاغ گردیده است. به خاطر حفظ نظام و جلوگیری از تخلفات و احقاق حقوق مردم، اجراء سایر قوانین مادام که مخالفت آن با موازین اسلامی اعلام نگردیده موقتاً بلامانع است. و در مواردی که طبق قانون سابق حکم مجازات اعدام صادر می‌گردد اجراء آن منوط به احراز عدم مغایرت حکم صادره با موازین شرع می‌باشد. و در تکمیل نظریه‌ی مذکور طی شماره‌ی ۶۷۸۲ ـ ۶۱/۹/۲۹ چنین اظهار نظر نمودند:

«شورایعالی محترم قضایی پیرو نامه‌ی شماره‌ی ۵۷۳۶ مورخ ۶۱/۷/۱۷ چون از سوی مقامات قضایی و غیرها مکرراً توضیحاتی خواسته می‌شود لزوماً به اطلاع می‌رساند به نظر اکثریت فقهای شورای نگهبان در مواردی که قانون به موجب صریح فتاوی رهبر معظم انقلاب حضرت امام خمینی مدظله طبق تحریرالوسیله و توضیح‌المسایل مغایر با شرع است عمل به آن قانون جایز نیست.»

و از اینجا معلوم می‌شود که عمل به قوانین گذشته که از طرف مجلس شورای اسلامی نسخ یا الغاء نشده است در دو مورد مجاز نیست.

اول - در مواردی که فقهای شورای نگهبان مخالفت آن را با شرع انور اعلام نموده‌اند ـ مانند حق کسب و پیشه‌ی مذکور در قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ [1] و مرور زمان در امور حقوقی.

دوم ـ در مواردی که حضرت امام خمینی در توضیح‌المسائل یا تحریرالوسیله صریحاً فتوی به مخالفت آن با شرع داده‌اند و در سایر موارد عمل به قوانین گذشته مجاز است و از نظر حقوقی و قضایی بدیهی است که مجاز بودن عمل به قانون به معنای لزوم عمل به آن و لازم‌الاجراء بودن آن است.

اکنون بحث در مورد اختیارات فقهای شورای نگهبان را همین جا رها می‌کنیم و به ادامه‌ی مبحث اصلی یعنی ذکر و تشریح کسانی که وظیفه و حق درخواست ثبت ملک را دارند می‌پردازیم.

۴۹ـ صلح محاباتی ـ یک استثناء

تبصره ـ صلح محاباتی با حق فسخ برای مصالح از شمول ماده‌ی ۳۳ قانون ثبت خارج است و در آن مورد درخواست ثبت وظیفه‌ی متصالح (منتقل‌الیه) است و سند مالکیت هم به نام متصالح با قید

۱ـ در اینجا باید یادآوری شود که مجمع تشخیص مصلحت نظام بعداً مقرر داشته است که در مورد حق کسب و پیشه و تجارت طبق قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ عمل شود.

حق فسخ مصالح صادر می‌شود. این استثناء در ماده‌ی ۳۰ آیین‌نامه‌ی اجرایی قانون ثبت املاک آمده است متن ماده‌ی مذکور این است: «در صلح‌های محاباتی که برای مصالح حق فسخ قید شده درخواست ثبت از متصالح با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته می‌شود و مشمول ماده‌ی ۳۳ قانون ثبت نیست. سند مالکیت این قبیل املاک با قید حق فسخ به نام متصالح صادر و پس از سقوط حق خیار متصالح می‌تواند بدون ذکر حق فسخ سند مالکیت جدید بگیرد.» باید دانست که منظور از صلح محاباتی صلحی است که در آن عوض (مال‌الصلح) عمداً کمتر از ارزش واقعی تعیین می‌گردد، مثلاً شخصی عالماً عامداً منزل خودش را به یک سیر نبات صلح می‌کند. در واقع منظور اصلی مصالح مساعدت کردن به متصالح از طریق انتقال مالی به او در برابر عوضی به مراتب کمتر از ارزش آن است و چون در این قبیل معاملات قصد حقیقی نقل و انتقال وجود دارد و این قبیل معاملات در مقام استقراض واقع نمی‌شود لذا از شمول معاملات با حق استرداد خارج شده است. ماده‌ی ۳۰ آیین‌نامه گرچه از جهت استثناء صلح محاباتی از مقررات مربوط به معاملات با حق استرداد به جا و صحیح است لیکن باید در آن ماده به سایر عقود محاباتی از قبیل بیع محاباتی نیز تصریح می‌شد زیرا فرقی بین صلح محاباتی و بیع محاباتی وجود ندارد. حال آنکه چون بیع محاباتی استثناء نشده است مشمول مقررات ماده‌ی ۳۳ می‌باشد. ظاهراً چون معاملات محاباتی اغلب به صورت صلح واقع می‌شود فقط به ذکر صلح محاباتی اکتفا شده است.

۵۰ـ ج ـ درخواست ثبت به وسیله‌ی متولیان موقوفات

طبق ماده‌ی ۲۷ قانون ثبت و مواد ۲۵ و ۳۲ و ۳۵ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت املاک درخواست ثبت موقوفات بر عهده‌ی متولی آنها است و از این جهت فرقی بین وقف عام و خاص نیست. النهایه در مورد موقوفات عام‌المنفعه متولی باید ظرف سی روز از تاریخ نشر اولین آگهی مقدماتی (آگهی ماده‌ی ۱۰ قانون ثبت) درخواست ثبت بنماید والا اداره‌ی اوقاف درخواست ثبت خواهد کرد و طبق ماده‌ی ۳۹ آیین‌نامه مذکور که ناظر به ماده‌ی ۳۱ قانون ثبت است، عنوان درخواست‌کننده‌ی ثبت موقوفه «متصدی» یا «مدعی تولیت» قید می‌شود، نه «متولی موقوفه» زیرا اداره‌ی ثبت مرجع تشخیص متولی نیست و ثبت ملک به عنوان موقوفه هم مثبت تولیت متقاضی ثبت نمی‌باشد.

۵۱ـ د ـ وظایف و اختیارات اداره‌ی اوقاف در رابطه با ثبت موقوفات

برابر ماده‌ی ۲۷ قانون ثبت و مواد ۳۲ و ۳۳ و ۳۷ آیین‌نامه‌ی آن در موارد زیر اداره‌ی اوقاف باید درخواست ثبت بنماید.

۱ـ در مورد موقوفاتی که متولی خاص ندارد.

۲ـ در مورد موقوفات عام‌المنفعه‌ای که متولی ظرف سی روز از تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی درخواست ثبت نکرده باشد. در این مورد اگر بعد از سی روز متولی هم درخواست ثبت نماید به دستور ماده‌ی ۳۲ آیین‌نامه درخواست ثبت اداره‌ی اوقاف بلاتعقیب گذارده خواهد شد.

۳ـ در مورد املاکی که مورد نذر یا وصیت یا حبس شود به‌طور دائم یا مدتی که کمتر از هیجده سال نباشد و برای مصارف عمومی تخصیص داده شده باشد.

۵۲ـ هـ درخواست ثبت موقوفه به وسیله‌ی موقوف علیه

برابر ماده‌ی ۳۵ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت. ناظر به ماده‌ی ۲۷ همان قانون در مورد موقوفات خاصه هر یک از موقوف علیهم نیز (علاوه بر متولی) حق درخواست ثبت دارند.

۵۳ـ وـ درخواست ثبت به وسیله‌ی متصدی امور حبسی

برابر مواد ۳۴ و ۳۵ آیین‌نامه قانون ثبت املاک ناظر به ماده‌ی ۲۷ همان قانون در مورد املاکی که به نفع عمومی یا به نفع اشخاص معینی حبس شده است متصدی امور حبس مکلف به درخواست ثبت است و در حبس به نفع اشخاص معین هر یک از محبوس لهم نیز می‌توانند درخواست ثبت نمایند.

۵۴ـ زـ درخواست ثبت به وسیله‌ی وصی

طبق ماده‌ی ۳۶ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت در مورد ثلث مؤبد و باقی وصی مکلف به درخواست ثبت است.

۵۵ـ ح و طـ درخواست ثبت املاک دولت و شهرداری بوسیله‌ی دارایی و شهرداری

برابر ماده‌ی ۳۲ قانون ثبت. در مورد املاک متعلق به دولت درخواست ثبت بر عهده‌ی اداره‌ی دارایی و در مورد املاک متعلق به شهرداری تقاضای ثبت بر عهده‌ی شهردار محل است.

۵۶ـ یـ درخواست ثبت املاک مؤسسات و شرکت‌ها

در مورد مؤسسات خیریه مانند جمعیت هلال احمر درخواست ثبت طبق ماده‌ی ۳۲ قانون ثبت وظیفه‌ی رئیس مؤسسه است.

۵۷ـ یا ـ مدیر شرکت

در مورد شرکت‌ها درخواست ثبت برابر ماده‌ی ۳۲ قانون ثبت بر عهده مدیر شرکت است.

۵۸ـ درخواست ثبت اموال محجورین

در مورد محجورین درخواست ثبت املاک آنان وظیفه‌ی قیم یا ولی یا وصی است و این امر نیز در ماده‌ی ۳۲ قانون ثبت تصریح شده است. توضیحاً اضافه می‌شود که در ماده‌ی مذکور کلمه‌ی وصی آورده نشده است و کلمه ولی مذکور در آن ماده شامل وصی هم می‌گردد. زیرا منظور از ولی مذکور

در آن ماده اعم از ولی قهری است و اصولاً همانطور که در ماده‌ی ۱۱۹۴ قانون مدنی تصریح شده است پدر و جد پدری و وصی منصوب از طرف یکی از آنان ولی خاص نامیده می‌شود و ما برای رفع هر گونه ابهام و توهم خلافی آن را تصریح کردیم.

۵۹ـ مهلت درخواست ثبت

برابر ماده‌ی ۱۱ قانون ثبت مهلت درخواست ثبت شصت روز از تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی (آگهی ماده‌ی ۱۰ قانون ثبت) است ولی ماده‌ی ۲۹ آیین‌نامه‌ی آن قانون می‌گوید تا وقتی که آگهی نوبتی نامبرده در ماده‌ی ۱۱ قانون ثبت منتشر نشده اظهارنامه می‌توان پذیرفت و ماده‌ی ۴۷ همان آیین‌نامه تصریح می‌کند به اینکه اظهارنامه‌هایی که تا قبل از انتشار آگهی نامبرده در ماده‌ی ۱۱ قانون ثبت به اداره تسلیم شود مشمول جریمه نخواهد بود. با این ترتیب اگر چه دارندگان حق تقاضای ثبت مکلفند که ظرف شصت روز از تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی درخواست ثبت نمایند ولی عملاً اگر تا قبل از انتشار آگهی نوبتی درخواست ثبت کنند مثل این است که ظرف شصت روز تقاضای ثبت کرده‌اند و جریمه‌ای به آنان تعلق نمی‌گیرد و ضمانت اجرایی برای رعایت نکردن مهلت مذکور نیست به عبارتی دیگر اگر مثلاً هفتاد روز بعد از انتشار نخستین آگهی مقدماتی هم درخواست ثبت شود پذیرفته می‌شود و با آن عیناً مانند درخواست‌های ظرف شصت روز عمل می‌شود. در اینجا نباید تصور شود که آیین‌نامه مخالف قانون است زیرا مدت شصت روز مذکور در قانون را تمدید کرده است. علت اینکه چنین تصوری درست نیست آن است که آیین‌نامه با منطوق ماده‌ی ۱۱ مخالفتی ندارد. چه در ماده‌ی مذکور تکلیفی برای متصرفین به عنوان مالکیت و سایر دارندگان حق درخواست ثبت ذکر شده که ظرف شصت روز درخواست ثبت نمایند اما در مورد اینکه اگر ظرف شصت روز تقاضای ثبت نشد چه باید کرد مطلبی ذکر نشده است و آیین‌نامه حکم آن مورد را که در ماده‌ی ۱۱ و سایر مواد قانون ثبت نیامده است، یعنی حکم موردی را که تقاضای ثبت قبل از انتشار آگهی نوبتی به عمل آمده، بیان کرده است بنابراین مخالف قانون نمی‌باشد.

تبصرهـ در سال ۱۳۲۴ ماده‌ی ۱۲ قانون ثبت اصلاح شد و به دارندگان حق درخواست ثبت که به وظیفه‌ی خود عمل نکرده بودند دو سال دیگر مهلت داده شده تا درخواست ثبت نمایند. این تمدید مهلت به علت انقضاء دو سال مذکور در آن ماده فعلاً منتفی است.

۶۰ـ نحوه‌ی درخواست ثبت

درخواست ثبت روی کاغذهای معمولی پذیرفته نمی‌شود و باید به وسیله‌ی تقدیم اظهارنامه به عمل آید. این امر از صدر ماده‌ی ۱۱ قانون ثبت که تصریح دارد به اینکه از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده‌ی ۱۰ تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده‌ی ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله‌ی اظهارنامه درخواست ثبت نمایند... استفاده می‌شود.

۶۱ـ اظهارنامه‌ی ثبتی

اظهارنامه فرم مخصوصی است که از طرف اداره‌ی ثبت در اختیار کسی که حق درخواست ثبت دارد یا نماینده‌ی او گذاشته می‌شود و او باید با تکمیل و اعاده‌ی آن درخواست ثبت نماید. طبق ماده‌ی ۲۲ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت املاک در اظهارنامه باید مطالب زیر قید شود:

۱ـ هویت‌دهنده‌ی اظهارنامه یعنی اسم و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن.

۲ـ محل اقامت متقاضی.

۳ـ سمت متقاضی ثبت نسبت به ملک از قبیل مالکیت ملک یا تولیت موقوفه یا نمایندگی از طرف مالک یا مدیریت شرکت و امثال آنها.

۴ـ تابعیت مستدعی ثبت. در اینجا یادآوری می‌شود که اظهارنامه‌ی اتباع خارجه و کنسولگری‌ها و سفارتخانه‌ها در برگهای مخصوص غیر از اظهارنامه‌ی ایرانیان تنظیم و به دستور ماده‌ی ۲۶ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت آن اظهارنامه‌ها در دو نسخه تنظیم می‌شود که یک نسخه در اداره‌ی ثبت بایگانی می‌گردد و نسخه‌ی دیگر به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور فرستاده می‌شود. قید تابعیت به واسطه‌ای این است که مالکیت اتباع خارجی نسبت به اموال غیرمنقول محدودیت و مقرراتی خاص دارد.

۵ـ نوع مال غیرمنقولی که درخواست ثبت آن می‌شود از قبیل باغ ـ منزل مسکونی ـ زمین زراعتی و مانند آنها با تعیین محل وقوع آن و شماره پلاک و مشخصات و حدود و اجزاء و متعلقات آن.

۶ـ میزان و مقدار املاک و اراضی مورد درخواست و در این مورد برابر ماده‌ی ۲۴ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت باید به دانگ و سهم قرار داده شود و اصطلاحات محلی از قبیل فنجان و غیره با دانگ و سهم تطبیق می‌گردد. و اگر اظهارنامه مربوط به قنات یا چشمه باشد به دستور ماده‌ی ۴۳ همان آیین‌نامه باید میزان سهام از روی ساعت و گردش شبانه‌روز معین شود.

تبصره ـ اگر قنات یا چشمه از روی ساعت تقسیم نشده و میزان آن مشخص نباشد، اظهارنامه‌ی ثبت آن به‌طور مستقل پذیرفته نمی‌شود و فقط ضمن درخواست ثبت ملک، اظهارنامه‌ی ثبت آب به عنوان حقآبه مطابق معمول محل قبول می‌شود و در آگهی‌ها و سند مالکیت نیز به دستور ماده‌ی ۴۳ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت جمله‌ی (مطابق معمول محل) قید می‌گردد.

۷ـ بهای ملک در تاریخ درخواست. ذکر بهای ملک از نظر وصول حق‌الثبت و هزینه‌های ثبتی است و اداره‌ی ثبت قبل از صدور سند مالکیت با ارزیابی ملک حق‌الثبت را وصول خواهد نمود.

۸ـ شرح حقوق عینی که برای اشخاص در آن ملک است با تعیین صاحبان حقوق و همچنین حقوق عینی که مستدعی ثبت در املاک مجاور دارد (حقوق ارتفاقی).

اظهارنامه‌ی ثبتی باید به امضاء مستدعی ثبت یا وکیل یا جانشین قانونی او به اداره‌ی ثبت محل داده شود و هرگاه دهنده‌ی اظهارنامه نتواند امضاء کند اثر انگشت خود را زیر اظهارنامه خواهد گذاشت و

در صورتی که اظهارنامه توسط وکیل یا ولی یا قیم و به‌طور کلی توسط جانشین مستدعی ثبت داده شود باید وکالتنامه یا قیم‌نامه و سایر اوراق مربوط ضمیمه شود. همچنین دهنده‌ی اظهارنامه باید اسناد و قبالجات و بنچاق ملک و مدارک راجعه به مالکیت و تصرف خود را به اداره‌ی ثبت ارائه دهد تا رونوشت یا خلاصه‌ی آن ضمیمه‌ی اظهارنامه و در پرونده بایگانی شود و اگر دلیل مالکیت منحصر به تصرف است ادله و نشانی‌های تصرف فعلی خود را کتباً به اداره‌ی ثبت تسلیم نماید و در هر حال درخواست‌کننده باید نحوه‌ی تصرف خود را که او را برای تقاضای ثبت مجاز می‌دارد معلوم کند.

تذکرـ از آنچه ذکر شد معلوم می‌شود که اظهارنامه‌ی ثبتی غیر از اظهارنامه‌ای است که در قوانین دیگر به آن اشاره شده است. از قبیل اظهارنامه‌ی مالیاتی و اظهارنامه‌ی مذکور در ماده‌ی ۷۰۹[1] قانون آیین دادرسی مدنی.

۶۲ـ تشکیل پرونده‌ی ثبتی

هر اظهارنامه‌ی ثبتی در پوشه‌ی مخصوص قرار داده می‌شود و یک پرونده‌ی ثبتی را تشکیل می‌دهد. شماره‌ی ملک بر روی پرونده نوشته می‌شود و همان شماره کلاسه پرونده خواهد بود.

تبصرهـ از مطالب پیش گفته چنین برمی‌آید که در ثبت عمومی بدون تسلیم اظهارنامه‌ی ثبتی اقدام به ثبت ملک نمی‌شود اما این قاعده یک استثنایی دارد و مواردی هست که ثبت ملک بدون اظهارنامه و تقاضای ثبت انجام می‌پذیرد. این موارد در ماده‌ی ۱۴۲ الحاقی به قانون ثبت و ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت مشخص شده است و مربوط به املاک مجهول‌المالک و املاکی است که نسبت به آنها تقاضای ثبت نشده و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین منتقل شده است. اداره‌ی ثبت به حکم ماده‌ی مذکور باید پرونده‌ی ثبتی به نام خریداران (زارعینی که به آنان فروخته شده است) تشکیل دهد و بدون انتظار تسلیم اظهارنامه و تقاضای ثبت و همچنین بدون انتشار آگهی نوبتی و آگهی تحدیدی، ملک را تحدید و به صدور سند مالکیت اقدام نماید. متن ماده‌ی مذکور این است:

«نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که درباره‌ی آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا بشود احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌الیه ندارد. ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا می‌شود پرونده‌ای به نام هر یک از خریداران تشکیل داده و اعم از اینکه ملک به صورت مشاع یا مفروز به زارع منتقل شده باشد بدون انتشار آگهی‌های نوبتی حصه‌ی متصرفی زارع را تحدید و به صدور سند مالکیت آن اقدام نماید. این عملیات از پرداخت هرگونه حق‌الثبت و هزینه‌ی مقدماتی و بهای سند مالکیت و سایر هزینه‌های مربوط معاف می‌باشد.» همچنین درخواست ثبت اعیان احداث شده بر زمینی که قبلاً ثبت شده و طبق سند رسمی مالک به دیگری اجازه احداث اعیان در آن زمین داده است، برابر ماده ۱۰۴

۱ـ قانون مدنی نسخ شده و ماده ۱۵۶ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی جانشین ماده مذکور در متن شده است.

مکرر آیین‌نامه قانون ثبت نیازی به تکمیل اظهارنامه ثبتی ندارد.

۶۳ـ ثبت چند ملک با یک اظهارنامه

معمولاً برای هر ملک یا قنات یا چشمه که متعلق به یک نفر است باید یک اظهارنامه داده شود و مستقلاً درخواست ثبت آن گردد اما مواردی هست که چند ملک در ضمن یک اظهارنامه درخواست ثبت می‌شود. این موارد در ماده‌ی ۲۸ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت ذکر شده و عبارت است از:

الفـ خانه‌ها و دکاکین واقع در یک بخش.

ب ـ قطعات واقع در یک مزرعه که مربوط به یک شماره‌ی اصلی باشد.

ماده‌ی ۲۸ آیین‌نامه می‌گوید: «ممکن است درخواست ثبت چندین خانه و یا دکان واقع در یک بخش یا قطعاتی که در یک مزرعه واقع و مربوط به یک شماره‌ی اصلی است در یک اظهارنامه پذیرفته شود ولی برای هر یک از رقبات مزبوره باید پلاک جداگانه نصب و حدود هر یک در صورتی که منفصل باشد جداگانه نوشته شود....» همانطور که ماده‌ی مذکور صراحت دارد اگر چه درخواست ثبت چند ملک ضمن یک اظهارنامه در پاره‌ای از موارد تجویز شده است اما باید برای هر ملک شماره و پلاک جداگانه تعیین و نصب شود و حدود هر یک مستقلاً مشخص گردد.

۶۴ـ ضمانت اجراء عدم درخواست ثبت

کسی که تا قبل از انتشار آگهی نوبتی درخواست ثبت ننماید مشمول عواقب زیر خواهد بود:

۱ـ ملک او یا ملک تحت تصرف او برابر ماده‌ی ۵۱ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت مجهول‌المالک اعلان و در دفتر املاک مجهول‌المالک ثبت و مشمول مقررات اموال مجهول‌المالک می‌گردد.

۲ـ به حکم ماده‌ی ۱۲ قانون ثبت از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی، نمی‌تواند در دفاتر اسناد رسمی معامله‌ای نسبت به آن ملک بنماید مگر اینکه قبلاً درخواست ثبت کند.

۳ـ به دستور ماده‌ی ۱۲ قانون ثبت چنانچه پس از انتشار نخستین آگهی نوبتی تا یک سال درخواست ثبت نکند و پس از آن درخواست ثبت نماید حق‌الثبت او به میزان بیست و پنج درصد افزوده می‌شود.

تبصرهـ قبل از اصلاح قانون ثبت به صورت فعلی، در مورد املاکی که مجهول‌المالک اعلان می‌شد، دادستان محل موظف بود که اگر تا ده سال پس از آگهی مجهول‌المالک بودن ملک، درخواست ثبت آن به عمل نمی‌آمد آن را به نام دولت تقاضای ثبت کند. این امر با توجه به بی‌اطلاعی و بی‌سوادی مردم در آن تاریخ و عدم درک اهمیت ثبت و پی‌آمدهای عدم درخواست ثبت موجب بروز مشکلاتی شد. به این ترتیب که بسیاری از املاک به علت عدم آشنایی مالکان به وظایف قانونی خود و عدم درخواست ثبت به موقع، مجهول‌المالک اعلان شد و مدت ده سال از تاریخ اعلان آنها به عنوان مجهول‌المالک گذشته بود و دادستان مکلف به درخواست ثبت آنها به نام دولت بود. اگر این کار عملی می‌شد مشکلی برای مردم و احیاناً مشکلاتی برای دولت از جهت مقاومت مالکان حقیقی، فراهم می‌نمود.

پس از اشغال ایران به وسیله‌ی متفقین در سال ۱۳۲۰ و سقوط دیکتاتوری و به وجود آمدن فضای باز (به علت ضعف حکومت مرکزی) فرصتی پیش آمد تا این معضل قانونی حل شود و حقوق در معرض تضییع یا ضایع شده‌ی اشخاص حفظ گردد. به این جهت در ۱۰ خرداد ۱۳۲۲ ماده‌ی ۱۲ قانون ثبت اصلاح شد و صدر آن ماده آثار مجهول‌المالک اعلان شدن املاک را تا آن تاریخ الغاء نمود و به دارندگان حق تقاضای ثبت دو سال از تاریخ اجراء آن ماده یعنی تا سال ۱۳۲۴ مهلت داد که درخواست ثبت نمایند. و اگر ظرف دو سال مذکور تقاضای ثبت ننمودند مشمول عواقب آن‌که عبارت از عدم امکان ثبت معاملات مربوط به آن املاک در دفاتر اسناد رسمی و لزوم پرداخت ۲۵ درصد هزینه‌ی ثبتی اضافه است گردند. عبارت صدر ماده‌ی ۱۲ اصلاحی سال ۱۳۲۲ قانون ثبت در این مورد چنین است: «نسبت به املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده، اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و صدی بیست و پنج از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد....»

این اصلاح از اصلاحات خوب قانون ثبت و در زمان خود بسیار مفید بود اما به علت انقضاء مهلت فعلاً مورد عمل نمی‌باشد.

۶۵ـ مجهول‌المالک

از آنچه قبلاً ذکر شد دانسته می‌شود که مجهول‌المالک از نظر قانون ثبت غیر از مجهول‌المالک در قانون مدنی و قوانین دیگر است. در قانون مدنی مجهول‌المالک به معنای لغوی کلمه استعمال شده و عبارت از مالی است که صاحب آن معلوم نباشد، چه آن مال منقول باشد چه غیرمنقول.

اما با توجه به ماده‌ی ۱۳۹ قانون ثبت و ماده‌ی ۵۱ آیین‌نامه‌ی اجرایی آن، مجهول‌المالک از نظر ثبتی ملک غیرمنقولی است که ظرف مهلت مقرر درخواست ثبت آن نشده باشد هر چند که مالک آن معلوم و مشخص باشد. بنابراین نسبت بین آنها عموم و خصوص من وجه است زیرا ممکن است مالی هم از نظر قانونی مدنی و هم در اصطلاح ثبتی مجهول‌المالک باشد. مانند ملک غیرمنقولی که مالک آن معلوم نباشد و نسبت به آن درخواست ثبت نشده باشد و ممکن است مالی از نظر قانون مدنی مجهول‌المالک باشد و در اصطلاح ثبتی به آن مجهول‌المالک گفته نشود. مانند اموال منقولی که مالک آنها معلوم نیست. اینگونه اموال به لحاظ منقول بودن قابل ثبت نبوده و طبعاً عنوان مجهول‌المالک ثبتی هم ندارد. و نیز ممکن است مالی از نظر ثبتی مجهول‌المالک باشد اما از نظر قانون مدنی مجهول‌المالک نباشد مانند مال غیرمنقولی که مالک آن معلوم باشد اما در ظرف مهلت مقرر درخواست ثبت آن را نکرده باشد.

در هر صورت اموال مجهول‌المالک به هر معنای قانونی که باشد مشمول اصل چهل و پنجم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و سایر قوانین مربوطه است.

فصل دوم

اعتراضات ثبتی

در خلال عملیات مقدماتی ثبت که عبارت است از کلیه‌ی عملیات و اقداماتی که اداره‌ی ثبت قبل از ثبت ملک در دفتر املاک انجام می‌دهد ممکن است اعتراضاتی واصل شود و مانع ادامه‌ی عملیات و صدور سند مالکیت تا تعیین تکلیف آن اعتراضات گردد اهم این اعتراضات که در مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت ذکر شده سه اعتراض می‌باشد:

اولـ اعتراض بر ثبت.

دومـ اعتراض بر حدود.

سومـ اعتراض بر حقوق ارتفاقی.

۶۶ـ اعتراض بر ثبت

منظور از اعتراض بر ثبت اعتراض بر تقاضای ثبت است. این اعتراض مهمترین اعتراضات ثبتی است و احکام آن ذیلاً بیان می‌شود.

۶۷ـ الف ـ کسانی که حق اعتراض بر ثبت دارند

هر کس در ملک مورد تقاضای ثبت برای خود حقی قائل باشد ولو آن حق، حق ارتفاقی باشد می‌تواند نسبت به درخواست ثبت اعتراض نماید. خصوصیت و شرایط ویژه‌ای برای معترض بر ثبت در نظر گرفته نشده است. این امر از عموم ماده‌ی ۱۶ قانون ثبت که می‌گوید: «هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراض داشته باشد... الخ استفاده می‌شود.»

تبصرهـ برابر مواد ۹۹ و ۱۰۰ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت ناظر به ماده‌ی ۲۷ همان قانون در مورد موقوفاتی که عام‌المنفعه بوده و متولی خاصی نداشته باشد اعتراض بر ثبت برای حفظ منافع وقف بر عهده‌ی اداره‌ی اوقاف است و در مورد موقوفات عام‌المنفعه‌ای که متولی خاص دارد. متولی یا ناظر یا اداره‌ی اوقاف موظف به دادن اعتراض می‌باشند و در مورد موقوفات خاصه متولی یا ناظر یا هر یک از موقوف علیهم حق اعتراض دارند.

در مورد حبس عام‌المنفعه متصدی حبس و در مورد حبس به نفع اشخاص معین، متصدی امور حبس و هر یک از محبوسٌ لهم حق اعتراض بر ثبت دارند.

در مورد ثلث باقی، وصی یا ناظر ثلث و در مورد ثلث غیرباقی، وصی یا ناظر یا کسانی که بعد از خروج ملک از حالت ثلث در آن ذیحق می‌شوند حق اعتراض بر ثبت دارند.

۶۸ـ ب ـ مهلت اعتراض بر ثبت

اعتراض بر ثبت باید ظرف نود روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی مذکور در ماده‌ی ۱۱ قانون ثبت به عمل آید و هرگاه قبل از انتشار آن باشد به تصریح ماده‌ی ۸۷ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت پذیرفته نخواهد شد و هرگاه بعد از انقضاء مدت نود روز باشد به ترتیب مذکور در ماده‌ی ۱۶ قانون ثبت عمل می‌شود.

تبصرهـ در مواردی که در آگهی نوبتی اشتباه مؤثری واقع شده باشد و هیأت نظارت مقرر نماید که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد آگهی مجدد فقط یک نوبت و مدت اعتراض بر آن به تصریح **تبصره**ـ ۱ ماده‌ی ۲۵ اصلاحی قانون ثبت سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد خواهد بود.

۶۹ـ ج ـ مرجع تقدیم اعتراض بر ثبت

به تصریح مواد ۱۶ و ۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده‌ی ۸۶ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت املاک اعتراض باید مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه‌ی ثبتی که در آگهی نوبتی معین شده است و معمولاً همان اداره یا دایره یا شعبه‌ایست که آگهی‌های نوبتی را منتشر می‌کند تسلیم شود و اگر به غیر از مرجع مذکور تقدیم گردد و ظرف مدت نود روز به اداره‌ی ثبت محل نرسد اثر قانونی نخواهد داشت. این ترتیب برای آن است که اداره‌ی ثبت از دعاوی راجع به ملک مورد تقاضای ثبت مطلع شود و دوباره کاری نشود و سرعت عمل هم به وجود آید زیرا اگر فرض کنیم که دادخواست به مرجع دیگری ولو آن مرجع دادگاه باشد تقدیم گردد ممکن است اداره‌ی ثبت از آن مطلع نگردد و عملیات ثبتی را ادامه دهد و پس از پایان کار و احیاناً ثبت ملک از وجود اعتراض با خبر شود و بعداً مجبور به تغییر دفتر املاک و ثبت آن به نام معترض گردد. همچنین چون پرونده‌ی ثبتی و آگهی نوبتی در اداره‌ی ثبت موجود است به محض وصول اعتراض، بدون فوت وقت و احتیاج به اقدام دیگری می‌توان تشخیص داد که در مدت قانونی است یا خارج از آن، حال آنکه اگر به مرجع دیگری تسلیم شود چون از تاریخ انتشار آگهی نوبتی اطلاعی ندارد نمی‌تواند به آن سرعت و سهولت بودن آن را در مدت یا خارج از مدت قانونی تشخیص دهد. اکنون باید دید که اگر شخصی دادخواست اعتراض بر ثبت را مستقیماً به دادگاه بدهد آیا اعتراض محسوب می‌شود یا اینکه با انقضاء مدت و عدم تقدیم اعتراض به اداره‌ی ثبت حق اعتراض ساقط می‌شود؟ اداره‌ی حقوقی دادگستری در تاریخ ۱۳۵۳/۹/۲ درخصوص این سؤال: معترض بر ثبت ملکی به جای آنکه دادخواست خود را به دستور ماده‌ی ۱۶ قانون ثبت به مرجع

ثبتی بدهد آن را مستقیماً در دادگاه مطرح ساخته است، تکلیف دادگاه چیست؟ چنین اظهارنظر نموده است:

اگر چه به موجب ماده‌ی ۱۶ قانون ثبت اعتراض به ثبت ملک باید به اداره‌ی ثبت تسلیم گردد و از آن طریق به دادگاه فرستاده شود ولی در صورتی که عرض حال اعتراض در مهلت قانونی مستقیماً به دادگاه تسلیم شود مجوزی برای رد آن وجود ندارد. منتهی از جهت اینکه غرض مقنن در ماده‌ی مذکور نقض نشود، دادگاه می‌باید وصول اعتراض را به اداره‌ی ثبت اطلاع دهد. (مجموعه‌ی نظرهای مشورتی اداره‌ی حقوقی دادگستری در زمینه‌ی مسائل مدنی صفحه‌ی ۳۶۰)

به نظر ما کسانی که این نظریه را داده‌اند خواسته‌اند راهی برای حفظ حقوق ادعایی معترض بر ثبت پیدا کنند و مانع از تضییع آن شوند و گرچه این قصد و نیت خوبست اما با مقررات قانون ثبت و روح آن تطبیق نمی‌کند و در حقیقت نوعی اجتهاد در مقابل نص است. زیرا ماده‌ی ۱۷ قانون ثبت در مورد پرونده‌هایی که از قبل بین مستدعی ثبت و معترض بر ثبت درخصوص همان ملک مورد تقاضای ثبت جریان داشته است مقرر می‌دارد که باید گواهی دادگاه مبنی بر جریان دعوی درخصوص آن ملک بین معترض و متقاضی ثبت اخذ و ظرف نود روز به اداره‌ی ثبت محل تقدیم شود و اگر این کار در موعد قانونی انجام نشود با وجود اینکه پرونده از سابق در دادگاه جریان داشته و دارد حق اعتراض معترض بر ثبت ساقط می‌گردد. متن ماده چنین است:

هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوایی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوی با تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا نود روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوی به اداره‌ی ثبت تسلیم نماید والا حق او ساقط خواهد شد.»

تبصره‌ی ذیل آن ماده هم می‌گوید: «در مواردی که تصدیق مزبور خارج از مدت به اداره‌ی ثبت تسلیم گردیده موافق ماده‌ی ۱۶ عمل خواهد شد.»

به این ترتیب در موردی که پرونده قبل از انتشار آگهی نوبتی در دادگاه مطرح بوده است عدم تسلیم گواهی جریان دعوی به اداره‌ی ثبت ظرف مدت قانونی برابر ماده‌ی ۱۷ و تبصره‌ی آن موجب سقوط حق اعتراض است و به طریق اولی در مواردی که قبلاً دعوایی در جریان نبوده است و اعتراض در ظرف مدت قانونی به اداره‌ی ثبت، تسلیم نشده است، حق اعتراض ساقط است. با استدلالی که شد باید گفت که هیچ چیز نمی‌تواند جای تقدیم اعتراض یا گواهی جریان دعوی را ظرف مهلت قانونی به اداره‌ی ثبت محل بگیرد و رسیدگی دادگاه به چنین اعتراضی فاقد مجوز قانونی است نظریه‌ی اداره‌ی حقوقی گرچه مشورتی و غیرلازم‌الاتباع می‌باشد، ناشی از عدم توجه به ماده‌ی ۱۷ و تبصره‌ی ذیل آن است.[1]

۱- طبق تبصره ۲ ماده واحده قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳/۶/۲۵ اعتراض بر تقاضای ثبت و تحدید

←

۷۰ـ دـ نحوه‌ی تقدیم اعتراض بر ثبت

اعتراض ممکن است به دو صورت واقع شود:

اول به صورت تقدیم دادخواست: برابر ماده‌ی ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک و مواد ۸۶ و ۸۸ و ۸۹ آیین‌نامه‌ی آن قانون اعتراض باید به صورت دادخواست باشد و هزینه‌ی دادرسی پرداخت گردد اما برای اینکه حق معترض بر ثبت به واسطه‌ی کوتاه بودن مدت اعتراض ضایع نشود مواد ۸۸ و ۸۹ و ۹۱ آیین‌نامه مقرر داشته است که اعتراض کتبی به هر نحو که باشد هر چند روی برگهای دادخواست نباشد باید از طرف اداره‌ی ثبت قبول و در صورتی که داخل مهلت قانونی باشد به مرجع صلاحیتدار ارسال گردد بدیهی است که مرجع ذیصلاح (دفتر دادگاه صالح به رسیدگی) طبق مقررات به خواهان (معترض بر ثبت) اخطار رفع نقص خواهد نمود و در صورت رفع نقص در فرجه‌ی قانونی پرونده به جریان گذاشته خواهد شد.

دوم به صورت تقدیم گواهی‌نامه‌ی جریان دعوی: برابر ماده‌ی ۱۷ قانون ثبت که قبلاً درج شده و همچنین مواد ۸۹ و ۹۰ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت در مواردی که بین متقاضی ثبت و کسی که می‌خواهد بر آن اعتراض کند قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی دعوایی درخصوص همان ملک در دادگاه اقامه شده و در جریان باشد نیازی به دادن دادخواست اعتراض نیست و در این موارد، کسی که می‌خواهد بر ثبت اعتراض کند باید ظرف مدت قانونی (نود روز) گواهی دادگاه را مبنی بر جریان پرونده به اداره‌ی ثبت محل تسلیم نماید. این گواهی‌نامه به منزله‌ی اعتراض است و نیازی به پرداخت هزینه‌ی دادرسی مجدد و سایر تشریفات مربوط به اقامه‌ی دعوی ندارد و همان پرونده‌ی مطروح در دادگاه پرونده‌ی اعتراض تلقی خواهد شد.

تبصره ـ همانطور که از ماده‌ی ۱۷ قانون ثبت استفاده می‌شود تسلیم گواهینامه به جای دادخواست اعتراض فقط در مواردی پذیرفته و به عنوان اعتراض محسوب می‌شود که تاریخ اقامه‌ی دعوی در دادگاه قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی باشد والا پذیرفته نخواهد شد و معترض باید دادخواست تقدیم نماید.

۷۱ـ هـ اقدامات اداره‌ی ثبت پس از وصول اعتراض بر ثبت

با توجه به مواد ۱۶ و ۱۷ و تبصره‌ی ذیل آن از قانون ثبت و مواد ۹۰ و ۹۱ و ۹۲ و ۹۳ و ۹۶ آیین‌نامه‌ی اجرایی ثبت املاک پس از وصول دادخواست اعتراض یا گواهی‌نامه‌ی جریان پرونده در دادگاه، اداره‌ی ثبت باید

اولاً رسید آن را با قید تاریخ به معترض تسلیم نماید و تاریخ باید با تمام حروف باشد.

ثانیاً روی برگ اظهارنامه مهری که کلمه‌ی اعتراض بر آن نقش شده است بزنند و برای هر اعتراض

← حدود باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی به مرجع ذیصلاح قضایی (دادگاه صلاحیتدار) صورت گیرد.

تسهیل انجام و ثبت معاملات در نظر گرفته شده است.

و باید دانست که این کار فقط در مورد ثبت اسناد مجاز است ولی املاک به‌طوری که بعداً شرح داده می‌شود منحصراً در اداره ثبت محل وقوع ملک باید ثبت شوند و ثبت آنها در غیر محل هیچگونه اثری ندارد.

و چون تمام کارهایی که توسط مدیران یا کارمندان ثبت انجام می‌شود باید دارای امضاء آنان باشد برای شناسایی امضاء آنان ماده ۱۶۲ آیین‌نامه قانون ثبت املاک مقرر داشته است که مدیران ثبت و هر یک از کارمندانی که در کار ثبت املاک دخالت دارند، در بدو تصدی دو برگه نمونه از برگهای مخصوصی که تهیه شده است امضاء نموده به اداره ثبت تسلیم دارند تا یک برگ در ثبت محل باقی مانده و دیگری به اداره کل ثبت فرستاده شود.[۱و۲]

۱- در تشکیلات فعلی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باید فرستاده شود.

۲- در متن آیین‌نامه به جای کلمه «امضاء» واژه «نمونه» که از ساخته‌های فرهنگستان ایرانست بکار برده شده است.

یک مهر زده می‌شود به‌طوری که اگر مثلاً نسبت به درخواست ثبت ملکی پنج اعتراض رسیده باشد پنج بار مهر اعتراض بر روی اظهارنامه زده می‌شود.

ثالثاًـ اگر اعتراض در خلال مهلت قانونی باشد اداره‌ی ثبت باید بلافاصله یک نسخه از آن را در پرونده‌ی ثبتی بایگانی و بقیه را به دادگاه صلاحیت‌دار محل بفرستد و اگر اعتراض منحصر به یک برگ باشد رونوشت یا فتوکپی آن بایگانی و اصل آن به دادگاه عمومی محل وقوع ملک ارسال می‌شود.

و اگر اعتراض خارج از مدت قانونی باشد رئیس ثبت نظر خود را مبنی بر خارج بودن از موعد قانونی زیر دادخواست اعتراض یا گواهی‌نامه‌ی جریان دعوی در دادگاه می‌نویسد و از حاکم محکمه‌ی ابتدایی محل (که فعلاً رئیس دادگاه‌های عمومی محل می‌باشد) دعوت می‌نماید تا برای رسیدگی به مساله‌ی خارج بودن یا داخل بودن اعتراض در مدت قانونی در اداره‌ی ثبت حاضر شود. و اگر در محل، دادگاه ابتدایی (دادگاه عمومی) نباشد رئیس ثبت پس از نوشتن نظر خود در زیر دادخواست یا گواهی‌نامه، آن را به اداره‌ی ثبت منطقه‌ای که در حوزه‌ی آن واقع است می‌فرستد. رئیس دادگاه مذکور به تکلیف ماده‌ی ۹۷ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت املاک باید هفته‌ای یک مرتبه در غیر ساعات اداری و در موقعی که با موافقت رئیس اداره‌ی ثبت معین می‌شود در اداره‌ی ثبت حاضر شود و در جلسه‌ی اداری با حضور رئیس ثبت یا نماینده‌ی او به موضوع رسیدگی نماید و زیر دادخواست اعتراض یا گواهی‌نامه‌ی جریان دعوی اظهارنظر کند. نظر رئیس دادگاه چه برتأیید نظر رئیس ثبت باشد چه برخلاف آن قاطع است یعنی اگر نظر رئیس ثبت راتأیید کند پرونده‌ی اعتراض بایگانی می‌شود و عملیات ثبتی ادامه می‌یابد و اگر اعتراض را داخل در مهلت قانونی بداند دستور ارسال آن را به دادگاه ذیصلاح می‌دهد و پس از صدور حکم نهایی مطابق آن عمل می‌شود.

منظور از حکم نهایی با توجه به تبصره‌ی ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت حکمی است که به واسطه‌ی طی مراحل قانونی و یا انقضاء مدت اعتراض و تجدیدنظر از دعاوی مختومه محسوب شود.

دوم اعتراض بر حدود

۷۲ـ الف ـ

کسانی که حق اعتراض بر حدود دارند عبارتند از:

۱ـ مجاورین

۲ـ متقاضی ثبت

۳ـ اداره‌ی اوقاف و متولی و ناظر موقوفات و موقوف علیهم و متصدی امور حبس و محبوس لهم و وصی یا ناظر و یا کسانی که بعد از خروج ملک از حالت ثلث در آن ملک ذیحق می‌شوند.

۱ـ مجاورینـ طبق ماده‌ی ۲۰ قانون ثبت، مجاوری که نسبت به حدود ملک مورد تقاضای ثبت حقی برای خود قائل است می‌تواند اعتراض بدهد. قید مجاور از این جهت است که غیرمجاور

نسبت به حدود مالک ذینفع نیست و از غیر ذینفع نمی‌توان اعتراضی پذیرفت به همین جهت می‌گوییم که مجاور فقط نسبت به حدی که با آن مجاورت دارد می‌تواند اعتراض کند نه نسبت به حدودی که با آنها مجاورت ندارد و ذینفع محسوب نمی‌شود.

۲ـ متقاضی ثبتـ برابر ذیل ماده ۲۰ قانون ثبت هرگاه تقاضاکننده‌ی ثبت در موقع تحدید خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد و ملک با حدود اظهارشده از طرف مجاورین تحدید شده باشد می‌تواند نسبت به آن اعتراض نماید.

۳ـ در مورد اداره‌ی اوقاف و متولی و غیره، مطلب به شرحی است که در تبصره‌ی ذیل شماره‌ی ٦٧ ذکر شد.

۷۳ـ ب ـ مهلت اعتراض بر حدود

مهلت اعتراض بر حدود چه از طرف مجاورین و چه از طرف متقاضی ثبت طبق ماده‌ی ۲۰ قانون ثبت سی روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدید حدود است.

۷۴ـ ج ـ مرجع تقدیم اعتراض بر حدود

برابر ماده‌ی ۲۰ قانون ثبت و ماده‌ی ۷۴ آیین‌نامه‌ی آن اعتراض باید به اداره‌ی ثبت محل تسلیم شود و از این جهت، اعتراض بر حدود مانند اعتراض بر ثبت است.

۷۵ـ د ـ نحوه‌ی تقدیم اعتراض بر حدود

با توجه به مواد یاد شده در بند ج اعتراض بر حدود نیز مانند اعتراض بر ثبت باید به وسیله‌ی تقدیم دادخواست به عمل آید مگر در مواردی که قبلاً بین معترض و متقاضی ثبت نسبت به همان مورد اعتراض پرونده‌ای در دادگاه جریان داشته باشد که در این صورت به جای دادخواست اعتراض، باید گواهی‌نامه‌ی دادگاه مشعر بر جریان پرونده در آن دادگاه، ظرف مدت مذکور به اداره‌ی ثبت تقدیم گردد.[1]

۷۶ـ هـ ـ اقدامات اداره‌ی ثبت پس از وصول اعتراض بر حدود

اقدامات ثبت در مورد اعتراض بر حدود، با توجه به ماده‌ی ۲۰ همان قانون مشابه اقداماتی است که در اعتراض بر ثبت گفته شد، جز اینکه در بعضی از موارد اعتراض بر حدود به جای دعوت از رئیس دادگاه بدایت یا ارسال پرونده به دادگاه ذیصلاح پرونده به هیئت تشخیص فرستاده می‌شود. این موارد در ماده‌ی ۱۴۵ الحاقی قانون ثبت ذکر شده و عبارت است از اعتراضاتی که بر حدود املاک تقسیم

۱ـ طبق تبصره ۲ ماده واحده قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آن‌ها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳/۶/۲۵ معترض باید ظرف یکماه از تاریخ تقدیم اعتراض به اداره ثبت به دادگاه صلاحیتدار نیز دادخواست تقدیم نماید.

شده بین زارعین یا قطعات اختصاصی مالک یا مستثنیات قانونی اصلاحات ارضی واصل می‌شود. اعتراضات بر حدود املاک مذکوره به دادگاه فرستاده نمی‌شود و به هیأت تشخیص مذکور در آیین‌نامه‌ی آن ماده ارسال می‌گردد. هیأت تشخیص در هر مرکز استان از سه عضو تشکیل می‌گردد:

۱ـ رئیس دادگستری محل (یا رئیس دادگاه مستقل)

۲ـ رئیس اداره‌ی ثبت اسناد و املاک یا معاون او.

۳ـ رئیس اداره‌ی تعاون و امور روستاها (فعلاً رئیس اداره‌ی کشاورزی) یا معاون او. لازمست اضافه شود که هیأت تشخیص در اداره‌ی ثبت تشکیل جلسه می‌دهد و به اعتراضات بر حدود و همچنین به داخل بودن اعتراض در مهلت قانونی یا خارج بودن از آن رسیدگی و انشاء رأی می‌نماید.

رأی هیأت قطعی و برای اداره‌ی ثبت لازم‌الاجراء است. (ماده ۱۳ آیین‌نامه مصوب ۱۳۵۲/۹/۱۵).

۷۷ـ رفع اختلاف با استفاده از نقشه‌ی کاداستر

چون بیشتر اختلافات ثبتی مربوط به حدود آنها است و مندرجات دفتر املاک و اسناد مالکیت نمی‌توانند رفع اختلاف نمایند. ماده‌ی ۱۵۶ الحاقی قانون ثبت. اداره‌ی امور املاک ثبت کل را موظف به تهیه‌ی نقشه‌ی املاک واقع در محدوده‌ی شهرها و حومه به صورت کاداستر (نقشه‌ی ثبتی با استفاده از نقشه‌ی هوایی) نموده و تبصره‌ی ۱ آن ماده برای نقشه‌ی کاداستر اعتبار ویژه‌ای قائل شده و مقرر داشته است که در موارد زیر:

۱ـ تفکیک و افراز املاک واقع در محدوده‌ی شهرها و حومه.

۲ـ تحدید حدود املاک مجاور واقع در محدوده‌ی شهرها و حومه.

۳ـ دعاوی مطروحه در مراجع قضایی درخصوص حدود املاک.

از نقشه‌ی کاداستر استفاده شود و آن نقشه ملاک عمل دادگاه‌ها و اداره‌ی ثبت قرار گیرد. متأسفانه ظاهراً به علل فنی تاکنون آیین‌نامه‌ی اجرایی آن تهیه نشده و تهیه‌ی نقشه‌ی کاداستر به مرحله‌ی اجراء درنیامده است. سازمان ثبت مخصوصاً در این مقطع از زمان باید به این کار مفید و مهم اقدام و نخست برای تمام املاک واقعه در محدوده‌ی شهرها و حومه و پس از آن برای سایر املاک نقشه‌ی کاداستر تهیه نماید.[1]

سوم ـ اعتراض بر حقوق ارتفاقی

۷۸ـ معترضین بر حقوق ارتفاقی

کسانی که مدعی حق ارتفاقی در ملک مورد تقاضای ثبت می‌باشند یا برحق ارتفاقی که متقاضی

۱- اخیراً سازمان ثبت اسناد و املاک اقدامات عملی و مفیدی در خصوص تهیه نقشه کاداستر نموده است.

ثبت در ملک آنان برای خود قائل شده است اعتراض داشته باشند و همچنین تقاضاکننده‌ی ثبتی که در موقع تنظیم صورتمجلس تحدید حدود خود یا نماینداش حضور نداشته و ملک بر طبق اظهارات مجاورین تحدید شده است و سایر اشخاص مذکور در شماره‌ی ۷۲ هرگاه مدعی حق ارتفاقی در املاک دیگر یا منکر حق ارتفاقی که مجاور در ملک آنان برای خود قائل شده است باشند می‌توانند طبق ماده‌ای ۲۰ قانون ثبت ظرف مدت سی روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس تعیین حدود بر آن اعتراض نمایند. و چون حق ارتفاق ممکن است در ملکی که مجاورت با مورد تقاضای ثبت ندارد، باشد و یا غیرمجاور مدعی حق ارتفاقی در ملک مورد تقاضای ثبت ندارد، باشد و یا غیرمجاور مدعی حق ارتفاقی در ملک مورد تقاضای ثبت باشد (مثلاً حق عبور یا مجرای آب یا چاه آب و امثال آن) لذا در اعتراض بر حقوق ارتفاقی مجاورت شرط نیست. سایر ترتیبات در مورد اعتراض بر حقوق ارتفاقی مانند اعتراض بر حدود است.

ممکن است گفته شود که ماده‌ی ۲۰ قانون ثبت برای اعتراض بر حقوق ارتفاقی از طرف غیرمستدعی ثبت هم مجاورت را شرط کرده است زیرا عبارت ماده‌ی مذکور این است: «مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدید حدود به وسیله‌ی اداره‌ی ثبت به مرجع صلاحیتدار عرض حال دهد...» و همانطور که ملاحظه می‌گردد. اعتراض بر حدود و حقوق ارتفاقی در یک ردیف قرار داده شده و فقط برای مجاور حق اعتراض مقرر گردیده است. در این صورت چگونه از غیرمجاور اعتراض پذیرفته می‌شود؟

در پاسخ این اشکال گفته می‌شود که ماده‌ی مذکور دلالت بر عدم پذیرش اعتراض بر حقوق ارتفاقی از طرف غیرمجاور ندارد و تاکنون هم اداره‌ی ثبت و دادگاه‌ها به همین نحو استنباط و عمل کرده‌اند و تبصره‌ی ذیل ماده‌ی ۲۰ به این امر اشاره دارد. زیرا در تبصره‌ی مذکور آمده است که اگر معترض بر حد مجاور ملک نباشد اعتراض او از طرف اداره‌ی ثبت بی‌اثر اعلام می‌شود و در صورت طرح پرونده در دادگاه و بودن ملک در داخل محدوده‌ی قانونی شهرها دادگاه قرار رد آن را صادر می‌نماید. اما آن تبصره نسبت به اعتراض بر حقوق ارتفاقی که از ناحیه‌ی غیرمجاور به عمل آمده باشد چنین حکمی را مقرر نداشته و رد یا اعلام بی‌اثر بودن آن را تجویز نکرده است، بنابراین موجبی برای رد اعتراض بر حقوق ارتفاقی، صرفاً به جهت عدم مجاورت با ملک مورد اعتراض نیست و طبق اصول و قواعد کلی دادرسی دادگاه‌ها باید به دعاوی اشخاص ذینفع رسیدگی نمایند، در این مورد ماده‌ی ۲ قانون آیین دادرسی مدنی[1] می‌گوید: «هیچ دادگاهی نمی‌تواند به دعوایی رسیدگی کند مگر اینکه شخص یا اشخاص ذینفع، رسیدگی به دعوی را مطابق مقررات قانون درخواست نموده

۱- فعلاً ماده ۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی

باشند.» در مبحث اعتراضات ثبتی هم همین اصل رعایت شده است، مثلاً در اعتراض بر تقاضای ثبت، چون هر کس اعم از مجاور و غیرمجاور می‌تواند مدعی حقی نسبت به مورد تقاضای ثبت باشد. مجاورت شرط نشده و به دادخواست اعتراض غیرمجاور هم رسیدگی می‌شود و در اعتراض بر حدود چون غیرمجاور نمی‌تواند ذینفع باشد و فقط مجاور می‌تواند ذینفع باشد، (از این جهت که ادعا کند که حد مذکور در صورت‌مجلس، در ملک او واقع شده و قسمتی از ملک او را داخل در محدوده‌ی مورد تقاضای ثبت کرده است.) مجاورت معترض، یعنی داشتن ملکی در کنار ملک مورد تقاضای ثبت شرط شده است. در مورد حقوق ارتفاقی با توجه به اینکه ممکن است کسی صاحب حق ارتفاقی در ملکی که با آن مجاورت ندارد باشد (مثلاً مجرای آبی در چندین ملک داشته باشد که فقط با یکی از آنها مجاور است.) باید بتواند از این حق خود دفاع نماید و فی‌المثل اگر متقاضی ثبت آن را در موقع تحدید ذکر ننمود اعتراض کند و همچنین اگر متقاضی ثبت برای خودش حق ارتفاقی در ملکی که با آن مجاورت ندارد ذکر نمود صاحب آن ملک باید حق داشته که بر آن اعتراض کند، حال اگر بگوییم که اعتراض بر حقوق ارتفاقی فقط از مجاور پذیرفته می‌شود، علاوه بر اینکه این گفته مستند به دلیل قاطعی نیست حق اشخاص ذینفع غیرمجاور را ضایع کرده‌ایم و مسلماً منظور قانونگذار این نبوده و از روح قانون و عدل و انصاف به دور است. بنابراین در مورد حقوق ارتفاقی باید گفت کسی که مدعی حق ارتفاقی در ملک مورد تقاضای ثبت است و یا منکر وجود حق ارتفاقی برای متقاضی ثبت، در ملک خودش می‌باشد حق دارد بر آن اعتراض نماید. ظاهراً رویه‌ی محاکم نیز از ابتداء تا به حال چنین بوده و این نه مخالفتی با قانون دارد و نه اشکالی ایجاد کرده است.

تبصرهـ در کلیه‌ی مواردی که اداره‌ی اوقاف یا متولی یا متصدی یا وصی یا ناظری که مکلف به دادن اعتراض است هرگاه نسبت به موقوفه یا محبوسه یا مورد ثلث باقی به عنوان مالکیت یا بدون ذکر حقوق ارتفاقی املاک وقف و حبس و ثلث باقی نسبت به ملکی تقاضای ثبت شده باشد و او در اثر تبانی به تکلیف خود عمل نکند برابر ماده‌ی ۲۸ قانون ثبت به مجازات خیانت در امانت محکوم خواهد شد.

۷۹ـ مواردی که اعتراضات به دادگاه فرستاده نمی‌شود و در اداره‌ی ثبت تعیین تکلیف می‌گردد:

در پنج مورد، اعتراض به دادگاه فرستاده نمی‌شود و در اداره‌ی ثبت نسبت به آن اظهار نظر می‌شود:

۱ـ در صورتی که اعتراض، اعم از اعتراض بر ثبت یا حدود یا حقوق ارتفاقی خارج از موعد قانونی رسیده باشد.

در این مورد همانطور که قبلاً شرح داده شد، رئیس ثبت نظر خود را زیر دادخواست اعتراض یا گواهی‌نامه‌ی جریان دعوی نوشته و از رئیس دادگاه ابتدایی (رئیس دادگاه‌های عمومی) دعوت می‌کند

که در اداره‌ی ثبت حضور بهم برساند و در آن خصوص اظهارنظر نماید. چنانچه رأی او نیز بر خارج بودن اعتراض از موعد قانونی باشد، اعتراض بایگانی می‌شود و به دادگاه ارسال نمی‌گردد. (در مورد املاکی که در جریان اصلاحات ارضی به روستاییان داده شده یا قطعاتی که به مالک تخصیص یافته یا جزء مستثنیات محسوب شده است به جای دعوت از رئیس دادگاه که قبلاً گفتیم پرونده به هیأت تشخیص فرستاده می‌شود).

۲ـ در صورتی که اعتراض بر حدود یا حقوق ارتفاقی باشد و مورد اعتراض از املاکی باشد که در جریان اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا مربوط به قطعاتی باشد که در سهم مالک قرار گرفته و یا مربوط به مستثنیات باشد. در این موارد همانگونه که در ماده‌ی ۱۴۵ الحاقی قانون ثبت آمده است اعتراض جهت رسیدگی به هیأت تشخیص ارسال می‌گردد و رأی هیأت قطعی است.

باید دانست که در ماده‌ی مذکور فقط حدود ذکر شده است اما نظر بر این نبوده است که حقوق ارتفاقی در مرجع دیگری رسیدگی شود بلکه چون معمولاً هر دو در موقع تعیین حدود مشخص می‌شود و یک حکم دارد از تصریح به آن صرفنظر شده است.

۳ـ در موردی که اعتراض بر حد از ناحیه‌ی غیرمجاور به عمل آمده باشد.

۴ـ در صورتی که معترض مجاور با همان حد مورد اعتراض قبلاً سند مالکیت گرفته باشد.

۵ـ در صورتی که معترض (چه اعتراض بر ملک باشد، چه بر حدود چه بر حقوق ارتفاقی) به موجب سند رسمی از اعتراض خود صرفنظر کرده و آن را پس گرفته باشد.

در سه مورد اخیر به دستور تبصره‌ی ملحقه به ماده‌ی ۲۰ قانون ثبت که در ۲۰ اردیبهشت ۱۳۵۶ تصویب شده است رئیس اداره‌ی ثبت ذیل دادخواست اعتراض اظهارنظر می‌نماید به اینکه اعتراض غیرمؤثر است و نظریه‌ی مذکور به اعتراض‌دهنده ابلاغ می‌شود. (اگر مجهول‌المکان باشد به حکم همان تبصره یک نوبت در روزنامه‌ای که آگهی‌های ثبتی آن محل در آن منتشر می‌شود آگهی می‌گردد) و او می‌تواند ظرف ده روز نسبت به نظریه‌ی رئیس ثبت شکایت نماید مرجع رسیدگی به این شکایت طبق همان تبصره هیأت نظارت است و رأی هیأت نظارت در این موارد قطعی و غیرقابل تجدیدنظر است.

۸۰ـ اثر تبصره‌ی ماده‌ی ۲۰ در تسریع جریان ثبت املاک

تصویب تبصره‌ی ماده‌ی ۲۰ به تسریع جریان پرونده در ثبت و جلوگیری از تراکم پرونده‌های مربوط به دعاوی واهی و غیرقابل قبول در دادگاه‌ها و تعیین تکلیف سریع مورد اعتراض کمک مؤثری نموده و به جا بوده است. مفاد این تبصره درخصوص اعتراض بر حدود نسبت به املاک واقعه در محدوده‌ی قانونی شهرها عطف به ماسبق هم شده و موجب تعیین تکلیف بسیاری از پرونده‌های اعتراضی موجود در دادگاه‌ها گردیده است. متن تبصره چنین است:

«**تبصره**ـ در دعاوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده‌ی قانونی

شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است، هرگاه اعتراض از طرف غیرمجاور به عمل آمده باشد و همچنین در صورت استرداد دعوی به موجب سند رسمی یا اخذ سند مالکیت از طرف معترض با حدودی که در صورتمجلس تحدید حدود تعیین شده است، دادگاه در جلسه‌ی اداری فوق‌العاده رسیدگی و برحسب مورد قرار رد یا سقوط دعوی را صادر خواهد کرد. (قرار سقوط دعوی در صورت استرداد آن صادر می‌شود. در سایر موارد قرار رد دعوی اعتراض صادر خواهد شد.) این قرار فقط قابل رسیدگی پژوهشی است.

نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل می‌آید. در صورتی که اعتراضی از طرف غیرمجاور به عمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورتمجلس تحدید حدود سند مالکیت بگیرد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و شرط صرفنظر کند واحد ثبتی مربوط نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید. معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیأت نظارت شکایت نماید. رأی هیأت نظارت قطعی است.

در صورتی که اقامتگاه معترض معلوم نباشد، نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه‌ای که برای آگهی‌های ثبتی تعیین شده منتشر می‌گردد و معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیأت نظارت شکایت نماید.»

۸۱ـ تجدید دادخواست اعتراض

در دو مورد به معترض بر ثبت اجازه داده شده است که دادخواست خود را تجدید نماید و دادخواست مجدد را مستقیماً به دفتر دادگاه صلاحیتدار تقدیم کند گرچه دادخواست مجدد خارج از مهلت‌های قانونی (نود روز و سی روز) باشد.

الفـ در موردی که قرار ابطال دادخواست اعتراض به علت عدم حضور خواهان صادر شده باشد.

بـ در مواردی که به علت نقص دادخواست قرار رد آن صادر شده باشد.

در دو مورد بالا به تصریح ماده‌ی ۱۹ قانون ثبت و تبصره‌ی ذیل آن، از تاریخ ابلاغ قرار به معترض بر ثبت مشارالیه فقط ظرف ده روز می‌تواند برای یک نوبت تجدید دادخواست نماید و دادخواست مجدد به دفتر دادگاه صلاحیتدار داده خواهد شد.

در اینجا قانونگذار خواسته است که هم حقوق معترضین بر ثبت حفظ شود و هم کار ثبت املاک معطل نماند و زودتر تعیین تکلیف شود لذا.

اولاً به معترض اجازه داده است که دادخواست خود را تجدید نماید اگر چه خارج از موعد قانونی اعتراضات باشد (چون معمولاً صدور قرار ابطال دادخواست اعتراض یا رد آن مدتها بعد از انقضاء مهلت اعتراض می‌باشد.)

ثانیاًـ بر خلاف سایر مواردی که قرار ابطال یا رد دادخواست صادر می‌شود و خواهان می‌تواند

هر چند نوبت که بخواهد و هر زمان که اراده کند دادخواست مجدد بدهد. درخصوص اعتراض بر ثبت یا حدود یا حقوق ارتفاقی، این اختیار محدود به یک بار آن هم در زمان معین (ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قرار) شده است اگر محدودیت مذکور نبود معترض می‌توانست با دادن دادخواستهای اعتراضی ناقص و تجدید آنها مکرراً مانع ثبت ملک و اتمام عملیات ثبتی و صدور سند مالکیت گردد و اگر اصلاً اجازه‌ی تجدید دادخواست داده نمی‌شد و بدون رسیدگی به دعوی او حقش ساقط می‌گردید دور از عدل و انصاف بود. اما با ترتیبی که در ماده‌ی ۱۹ و تبصره‌ی آن پیش‌بینی شده است همانگونه که ابتداءاً گفتیم هم حق خصوصی یعنی حق معترض بر ثبت حفظ شده و هم حق متقاضی ثبت و مصلحت جامعه که ضرورت ثبت املاک را ایجاب کرده است در نظر گرفته شده است. متن ماده‌ی ۱۹ قانون ثبت و تبصره‌ی آن چنین است:

«در صورتی که در جلسه‌ی مقرر برای محاکمه معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی به تقاضای مستدعی ثبت عرض حال او ابطال گردد تجدید عرض حال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود.

در این مورد عرض حال مستقیماً به دفتر محکمه‌ی صلاحیتدار داده خواهد شد.

تبصرهـ در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایش عرض حال رد می‌شود مفاد این ماده لازم‌الرعایه است.

۸۲ـ موادی از قانون اصول محاکمات و قانون آیین دادرسی مدنی و مقایسه‌ی آنها

یادآوری ۱ـ در قانون اصول محاکمات حقوقی مصوب ۱۲۹۰ شمسی و اصلاحیه‌ی مصوب ۱۳۰۲ شمسی آن که از قوانین آیین دادرسی حقوقی کشورهای اروپایی اقتباس شده است برابر طرز تفکر حقوقدانان قرن نوزدهم، اختیار دادرسی و گردش آن در دست طرفین دعوی قرار داده شده است و لذا در ماده‌ی ۴۵٦ اصلاحی اصول محاکمات حقوقی مصوب ۳۲ جوزای ۱۳۰۲ شمسی چنین آمده است: «در اموری که محاکم عدلیه رسیدگی می‌نماید اگر یکی از متداعیین جواب کتبی را که باید به محکمه ارسال دارد در موقع مقرر ارسال ندارد و تقاضای جلسه‌ی حضوری هم نکند یا در موعد مقرر حاضر نشود و اسقاط حضور هم ننماید محکمه به ترتیب ذیل عمل می‌نماید:

۱ـ هرگاه تخلف از طرف مدعی‌علیه باشد محکمه به خواهش مدعی یا به قضیه رسیدگی کرده حکم می‌دهد و یا مدعی‌علیه را مجدداً احضار می‌نماید.

۲ـ اگر تخلف از طرف مدعی باشد محکمه عرض حال او را ابطال و در صورت تقاضای مدعی‌علیه حکم خسارت وارده بر او را می‌دهد.

اما در قانون آیین دادرسی مدنی فعلی این شیوه متروک و محاکم مکلف شده‌اند که بهر حال (چه طرفین حاضر باشند چه حاضر نباشند) به دعوی رسیدگی و رأی مقتضی صادر نمایند مگر اینکه دادگاه

محتاج به توضیحی از خواهان باشد و خواهان را برای اداء توضیح احضار نموده باشد و او حاضر نشود و با توضیحات خوانده هم دادگاه نتواند رأی بدهد و همچنین در صورتی که هیچ یک از طرفین در جلسه‌ای که برای توضیح معین شده حاضر نشوند و دادگاه نتواند رأی بدهد که در این موارد دادخواست ابطال خواهد شد بنابراین با توجه به قوانین فعلی، مورد ماده‌ی ۱۹ قانون ثبت منحصر به آنچه در مواد ۱٦۵ و ۱٦٦ قانون آیین دادرسی مدنی ذکر شده است خواهد بود. متن مواد ۱٦۵[1] و ۱٦٦ قانون آیین دادرسی مدنی چنین است: «ماده‌ی ۱٦۵ عدم حضور هر یک از طرفین مانع رسیدگی و اتخاذ تصمیم نیست. در موردی که دادگاه محتاج به توضیح از مدعی باشد و مدعی در جلسه‌ای که برای توضیح معین شده حاضر نشود و با اخذ توضیح از مدعی‌علیه هم دادگاه نتواند رأی بدهد. دادخواست مدعی ابطال می‌شود و همچنین در صورتی که هیچ یک از طرفین حاضر نشوند و دادگاه نتواند رأی بدهد نیز دادخواست مدعی ابطال می‌شود.»

«**ماده‌ی ۱۶۶** ـ چنانچه مدعی‌علیه در مبادله‌ی لوایح پاسخ ندهد مدیر دفتر پرونده را ظرف بیست و چهار ساعت به دادگاه ارسال می‌دارد و دادگاه پس از ملاحظه‌ی پرونده در صورتی که احتیاجی به توضیح از مدعی نداشته باشد رأی می‌دهد والا موارد توضیح را در صورتمجلس قید و به طرفین اخطار می‌نماید و در جلسه چنانچه دادگاه با استماع توضیح طرفین یا یک طرف بتواند رأی می‌دهد و اگر به علت غیبت یک طرف نتواند رأی بدهد و غایب مدعی باشد دادخواست او را ابطال می‌کند و در کلیه‌ی مواردی که دادخواست ابطال می‌شود دادگاه به تقاضای مدعی‌علیه حکم خسارت وارده بر او را می‌دهد.»[2]

یادآوری ۲ـ مواد ۱٦ و ۱۷ قانون اصول محاکمات آزمایش نسخ شده و در قوانین فعلی رد دادخواست در مواد ۵۴ و ۵۵ و ۵٦ و ٦٦ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی ذکر شده است..

۸۳ـ اثر انقضاء مدت اعتراض

همین که مهلت قانونی اعتراض منقضی شد دیگر هیچ ادعایی مبنی بر تضییع حق از هیچ کس پذیرفته نمی‌شود و حق اعتراض ساقط می‌گردد. قانونگذار، عدم اعتراض در موعد قانونی را دلیل انصراف از اعتراض و اسقاط حق و اعراض از آن شناخته و جز در مواردی که در ماده‌ی ۲۴ قانون ثبت ذکر شده است شکایت او را غیر قابل استماع می‌داند. ماده‌ی ۲۴ قانون ثبت چنین است:

۱ـ چون قانون آیین دادرسی مدنی نسخ شده فعلاً ماده ۹۵ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب بجای مادتین ۱۶۵ و ۱۶۶ قانون منسوخ می‌باشد.

۲ـ موارد دیگری هم برای ابطال دادخواست وجود دارد مانند موارد مذکور در مواد ۱۲۳ و ۴۴۱ قانون آیین دادرسی مدنی ولی آن موارد مشمول حکم ماده‌ی ۱۹ قانون ثبت نیست.

«پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد خواه جزایی. در مورد مذکور در ماده‌ی ۴۴ مطابق ماده‌ی ۴۵ و در موارد مذکور در مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷، ۱۰۸، ۱۰۹، ۱۱۶، ۱۱۷ مطابق مقررات جزایی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد.»

۸۴ـ سقوط حق اعتراض

علاوه بر مواردی که به علت انقضاء مهلت اعتراض یا انقضاء مهلت تجدید دادخواست اعتراض یا استرداد دعوی اعتراض، حق اعتراض ساقط می‌شود در ماده‌ی ۱۸ قانون ثبت مورد دیگری نیز ذکر شده که عبارت است از مسکوت گذاردن دعوی اعتراض. ماده‌ی ۱۸ قانون ثبت می‌گوید:

«اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت شصت روز دعوی خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت قرار اسقاط دعوی اعتراض را صادر نماید. از این قرار می‌توان استیناف داد. رأی استیناف قابل تمیز نیست.»

به‌طوری که از این ماده استفاده می‌شود با دو شرط قرار اسقاط دعوای اعتراض صادر می‌گردد:

۱ـ مسکوت ماندن دعوی به مدت شصت روز یا بیشتر.

۲ـ تقاضای مستدعی ثبت. پس اگر دعوی به مدت شصت روز یا بیشتر مسکوت بماند اما قبل از اینکه مستدعی ثبت تقاضای اسقاط آن را نماید، معترض آن را تعقیب کند دیگر قرار اسقاط صادر نخواهد شد، فسلفه‌ی وضع این ماده تسریع در ثبت املاک و جلوگیری از بلاتکلیفی متقاضیان ثبت است.

این ماده اگر چه درخصوص اعتراض بر ثبت است اما طبق ماده‌ی، ۲۰ قانون ثبت مفاد آن در مورد اعتراض بر حدود و حقوق ارتفاقی نیز جاریست.

باید دانست که این ماده مربوط به موقعی بود که اختیار جریان یا عدم جریان دعوی و دادرسی با اصحاب دعوی بود اما اکنون که این اختیار از آنان سلب شده و دادگاه مکلف به رسیدگی به دعاوی و صادر کردن رأی در مورد آنها می‌باشد. مسئله‌ی مسکوت گذاردن اعتراض از ناحیه‌ی معترض منتفی است و اگر دعوایی مسکوت بماند مربوط به عمل دادگاه است نه معترض و لذا در حال حاضر حکم این ماده موضوعاً منتفی و عملاً ملغی است.

۸۵ـ صدور قرار عدم صلاحیت

برابر صدر ماده‌ی ۱۸ قانون ثبت در صورتی که محکمه قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی پرونده (دوسیه‌ی عمل) را برای مرجع صلاحیتدار بفرستد. در این مورد تجدید عرض حال لازم نیست. این ماده در زمانی تصویب شده که طبق قوانین جاریه در سایر دعاوی، در صورت صدور قرار عدم صلاحیت و قطعیت آن، خواهان مکلف به تجدید دادخواست و تقدیم دادخواست مجدد به دادگاه صالح بود. قانونگذار در مورد

اعتراض بر ثبت به لحاظ اینکه تا صدور قرار عدم صلاحیت و عدم صلاحیت و قطعیت آن معمولاً مدت اعتراض منقضی می‌شود، برای حفظ حقوق معترضین، استثنایی قائل شده و تصریح نموده است که در مورد اعتراض بر ثبت اگر قرار عدم صلاحیت صادر شد، تجدید دادخواست در دادگاه صالح لازم نیست و همان پرونده به دادگاه ذیصلاح ارسال می‌شود. اما ارسال پرونده به دادگاه صالح را موکول به تقاضای معترض بر ثبت نموده و در صورت عدم درخواست وی و انقضاء شصت روز یا بیشتر از تاریخ ابلاغ قرار عدم صلاحیت، صدور قرار اسقاط دعوی را به تقاضای مستدعی ثبت مقرر کرده است باید دانست که با توجه به اصلاح ماده‌ی ۲۰۲[1] قانون آیین دادرسی مدنی و ماده‌ی ۱۶ قانون اصلاح پاره‌ای از قوانین دادگستری فعلاً نیازی به درخواست معترض بر ثبت (خواهان پرونده) نیست، زیرا دادگاه مکلف است که پس از صادر کردن قرار عدم صلاحیت پرونده را به دادگاه صلاحیتدار بفرستد. با این ترتیب صدر ماده‌ی ۱۸ مانند ذیل آن منسوخ و آن ماده کلاً ملغی است.

۸۶ـ فوت معترض بر ثبت

ماده‌ی ۱۸ مکرر قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ می‌گوید: «در صورت فوت معترض بر ثبت اعم از اینکه تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد (یعنی تاریخ فوت قبل از دیماه ۱۳۵۱ باشد یا بعد از آن) هرگاه معترض‌علیه (منظور متقاضی ثبت است) نتواند تمامی یا بعضی از وراث را معرفی نماید به تقاضای او به شرح زیر اقدام می‌شود:

۱ـ در مورد اول (یعنی در موردی که هیچ یک از ورثه را نتواند معرفی کند) دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می‌کند که در صورت وجود وارث محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوی اقدام شود و به علاوه موضوع و جریان دعوی را سه دفعه‌ی متوالی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌نماید، چنانچه ظرف نود روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی دعوی تعقیب نشود قرار سقوط دعوی صادر می‌گردد. برای ابلاغ قرار مزبور یک نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر پژوهشخواهی نشود قرار مزبور قطعی و لازم‌الاجراء است.

۲ـ در مورد دوم (آنجا که بعضی از ورثه معلوم نباشند) به وارث شناخته شده اخطار می‌شود در صورتی که در مقام تعقیب دعوی باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند.

در مورد وارث شناخته نشده و همچنین وارث شناخته شده‌ای که با صدور و ابلاغ اخطاریه دعوی را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد.

۱ـ قانون آیین دادرسی مدنی بموجب قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی نسخ شده و مطلب مذکور در متن در ماده ۲۷ قانون اخیر الذکر آمده است.

تبصرهـ هرگاه دعوی از طرف یکی از وراث تعقیب شود درخواست دهنده باید دلیل مثبت وراثت خود را پیوست و میزان سهم‌الارث خود را صریحاً در برگ درخواست قید نماید. در مواردی که درخواست تعقیب فاقد شرایط فوق باشد به متقاضی اخطار می‌شود که ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه درخواست خود را تکمیل کند. در صورت عدم تکمیل اگر مدت مقرر در بند ۱ ماده‌ی ۱۸ مکرر منقضی شده باشد قرار سقوط دعوی صادر خواهد شد.»

به‌طوری که از مطالعه‌ی ماده‌ی مرقوم استفاده می‌شود، در دعاوی اعتراض بر ثبت مقررات ویژه‌ای برای جریان دعوی بعد از فوت معترض (خواهان) وضع شده است. برای روشن شدن مطلب باید توجه داشته باشیم که طبق ماده‌ی ۲۹۰ قانون آیین دادرسی مدنی[1] در صورت فوت یکی از اصحاب دعوی (خواهان یا خوانده) دادرسی توقیف و به طرف دیگر اخطار می‌شود که وارث متوفی را تعیین نماید و تا زمانی که وی وراث متوفی را تعیین نکند و به دادگاه اطلاع ندهد دادرسی توقیف خواهد ماند. اجراء این مقررات در دعاوی اعتراض بر ثبت موجب حصول وقفه در کار ثبت و بلاتکلیفی متقاضیان ثبت بود. زیرا بسیار اتفاق می‌افتاد که معترض بر ثبت فوت می‌کرد و متقاضی ثبت تمام یا بعض ورثه را نمی‌شناخت و در نتیجه دادرسی توقیف می‌شد و جریان پرونده‌ی ثبتی نیز متوقف می‌گردید. پرونده‌های زیادی در بایگانی دادگاه‌های حقوقی در چنین مرحله‌ای بود و متقاضیان ثبت از این جریان و روند قانونی شکایت داشتند تا بالاخره در دیماه **۱۳۵۱** با تصویب ماده‌ی ۱۸ مکرر قانون ثبت راه چاره‌ای برای این مشکل پیدا شد و مستدعیان ثبت توانستند از بلاتکلیفی خارج شوند و پرونده‌ها را به جریان بیندازند. به همین جهت مقررات ماده‌ی مذکور عطف به ماسبق شده و شامل پرونده‌های اعتراضی که معترضین آنها (خواهانها) قبل از تصویب ماده‌ی مذکور فوت نموده بودند نیز گردید. ماده‌ی مذکور در صورت فوت معترض بر ثبت سه مورد پیش‌بینی کرده است:

۱ـ موردی که تمام ورثه‌ی متوفی بر متقاضی ثبت معلوم و شناخته شده باشند.

۲ـ موردی که هیچ یک از وروثه‌ی متوفی معلوم و شناخته شده نباشند.

۳ـ موردی که بعض وراث شناخته شده باشند و بعضی دیگر شناخته شده نباشند.

در مورد اول، متقاضی ثبت (معترض علیه ـ خوانده‌ی دعوی) ورثه را به دادگاه معرفی می‌نماید و دادگاه با دعوت از آنان (به قائم مقام متوفی) دادرسی را به جریان انداخته و ادامه می‌دهد. این مورد در ماده‌ی ۱۸ مکرر ذکر نشده و مشمول مقررات قانون آیین دادرسی مدنی است. علت عدم ذکر آن هم این است که چون ورثه معلوم و شناخته شده می‌باشند مشکلی برای متقاضی ثبت به وجود نمی‌آید که عدول از مقررات قانون آیین دادرسی مدنی و وضع مقررات جدیدی را ایجاب نماید.

در مورد دوم، متقاضی ثبت به دادگاه اطلاع می‌دهد که هیچ یک از ورثه‌ی متوفی را نمی‌شناسد

۱ـ فعلاً ماده ۱۰۵ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی

و از دادگاه تقاضا می‌کند که بر طبق ماده‌ی ۱۸ مکرر اقدام نماید. در این صورت دادگاه دو کار می‌کند، نخست آنکه به دادستان محل اقامت[1] متوفی ابلاغ می‌کند تا در صورت وجود وارث صغیر یا محجور نسبت به نصب قیم و معرفی آن به دادگاه و تعقیب دعوی به وسیله‌ی قیم یا ولی محجور اقدام شود.

دوم آنکه سه نوبت متوالی یعنی در سه شماره‌ی پشت سر هم یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار تهران و یکی از روزنامه‌های محل استقرار دادگاه یا نزدیک به مقر دادگاه (در صورتی که در مقر دادگاه روزنامه نباشد) جریان دعوی را آگهی می‌نماید و بدین وسیله به ورثه‌ی متوفی اخطار می‌کند که در صورت عدم تعقیب ظرف مدت مذکور قرار سقوط دعوی اعتراض صادر خواهد شد.

تبصره ۱ـ همانطور که در بالا گفته شد سه نوبت آگهی در هر روزنامه باید در ۳ شماره‌ی متوالی و پشت سر هم آن روزنامه منتشر گردد.

تبصره ۲ـ در صورتی که تاریخ انتشار روزنامه‌ها متفاوت باشد نود روز از روز بعد از انتشار آخرین آگهی یعنی ششمین آگهی محاسبه می‌شود.

تبصره ۳ـ چنانچه قرار سقوط دعوی اعتراض صادر گردد، قرار مذکور یک نوبت در یکی از روزنامه‌های محل استقرار دادگاه یا نزدیک به مقر دادگاه آگهی می‌شود و این آگهی ابلاغ محسوب می‌گردد. و در صورتی که ظرف مهلت قانونی از قرار مزبور تجدید نظرخواهی نشود، قطعی و لازم‌الاجراء خواهد بود.

در مورد سوم به وراث شناخته شده اخطار می‌شود که چنانچه مایل به تعقیب دعوی هستند ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه، به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کنند.

اگر ظرف مدت پنج روز دعوی را مسکوت گذاشته و تعقیب نکرده باشند، نسبت به آنان و همچنین نسبت به وراث شناخته نشده به طریق مذکور در مورد دوم عمل خواهد شد.

چگونگی درخواست تعقیب دعوی

درخواست تعقیب دعوی از سوی ورثه باید:

اولاًـ کتبی باشد ولی لازم نیست که به صورت دادخواست باشد، زیرا دادخواست مورث آنان کافیست.

ثانیاًـ درخواست کننده باید دلیل مثبت وراثت خود را (از قبیل گواهی انحصار وراثت) ضمیمه‌ی درخواست نماید.

ثالثاًـ میزان سهم‌الارث خود را صریحاً باید در برگ درخواست قید کند.

اگر درخواست تعقیب دعوی فاقد یک یا چند شرط از شرایط فوق باشد، به دستور تبصره‌ی ذیل ماده‌ی ۱۸ مکرر قانون ثبت به درخواست‌کننده‌ی تعقیب دعوی اخطار می‌شود که ظرف پنج روز از

۱- با اجراء قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب و محول شدن وظایف دادستان به رئیس دادگستری باید به رئیس دادگستری محل اقامت متوفی ابلاغ شود.

تاریخ ابلاغ اخطاریه درخواست خود را تکمیل کند. در صورت عدم تکمیل اگر مدت نود روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی منقضی شده باشد قرار سقوط دعوی اعتراض صادر می‌شود و اگر آن مدت منقضی نشده باشد پس از انقضاء آن، قرار سقوط دعوی اعتراض صادر خواهد گردید.

یادآوریـ مقررات مذکور در ذیل شماره‌ی ۸۶ شامل تمام اعتراضات می‌باشد.

۸۷ـ حجر یا فوت کسی که نسبت به ملک مورد ثبت اقامه‌ی دعوی کرده است

ممکن است کسی که قبل از تقاضای ثبت نسبت به ملک مورد تقاضای ثبت در دادگاه اقامه دعوی نموده است پیش از انقضاء مدت اعتراض یا مهلت تعقیب دعوی یا تجدید دادخواست اعتراض محجور شود یا فوت نماید در این صورت قانون برای حفظ حقوق او که از اقامه‌ی دعوی در دادگاه نشأت گرفته است مقرر می‌دارد که مستدعی ثبت مکلف است پس از اطلاع از این امر مراتب را کتباً به اداره‌ی ثبت مربوطه و دادسرای محل اقامت محجور یا متوفی[1] گزارش نماید و پس از معین شدن ولی محجور یا قائم مقام قانونی او و ورثه‌ی متوفی، از طریق دادگاهی که پرونده در آن دادگاه جریان دارد، به آنان اخطار کند که ظرف شصت روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دعوی را تعقیب کنند. چنانچه قائم مقام محجور یا متوفی ظرف مدت مذکور دعوی را تعقیب نکند دادگاه قرار اسقاط دعوی را صادر می‌کند و این قرار در حدود قانون قابل تجدیدنظر است.

ماده‌ی ۴۴ قانون ثبت در رابطه با این مطلب تصریح دارد به اینکه: «هرگاه کسی که نسبت به ملک مورد ثبت اقامه‌ی دعوی کرده، قبل از انقضاء موعدهای مقرر در مواد ۱۷ و ۱۸ و ۱۹ فوت کرده یا مجنون یا محجور شود (مثلاً ورشکسته شود) مستدعی ثبت مکلف است مراتب را به اداره‌ی ثبت و پارکه‌ی بدایت صلاحیتدار (دادسرای عمومی شهرستان محل اقامت محجور یا متوفی)[2] کتباً اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی به او از طریق محکمه‌ی مربوطه (دادگاهی که پرونده در آن مطرح است) اخطار نماید که مشارالیه در ظرف شصت روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دعوی را تعقیب کند. هرگاه قائم مقام قانونی در مدت مقرر دعوی را تعقیب نکرد محکمه قرار اسقاط دعوی را صادر می‌کند. این قرار فقط قابل استیناف است.»

یادآوریـ چون در نظام قضایی فعلی استیناف و تمیز به معنای مصطلح آنها و به کیفیت مذکور در قوانین سابق وجود ندارد لذا کلیه‌ی احکام و قرارهای دادگاه‌ها فقط در حدود و وفق قوانین آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی و کیفری قابل تجدید نظر است و این امر در مورد دعاوی ثبتی هم مصداق دارد.

۱ـ فعلاً به رئیس دادگستری آن محل باید اطلاع داده شود.

۲ـ فعلاً به رئیس دادگستری آن محل باید اطلاع داده شود.

۸۸ـ ضمانت اجراء مقررات ماده‌ی ۴۴ قانون ثبت

ماده‌ی ۴۵ قانون ثبت به قائم مقام قانونی متوفی یا محجوری که متقاضی ثبت با علم به فوت یا حجر او به وظیفه‌ی مقرر در ماده‌ی ۴۴ عمل نکرده و ملک را به ثبت رسانیده است اجازه می‌دهد که ظرف پنج سال از تاریخ فوت برای وراث کبیر و وراثی که ولی خاص یعنی پدر یا جد پدری یا وصی منصوب مسلم‌الوصایه دارند و ظرف پنج سال از تاریخ تعیین به سمت قیمومت یا مدیر تصفیه‌ی امور ورشکستی (در غیر آن موارد) به طرفیت مستدعی ثبت در دادگاه حقوقی اقامه‌ی دعوی نموده قیمت ملک واجور و خسارت آن را مطالبه نمایند و دادگاه پس از رسیدگی و احراز صحت دعوی، خوانده (مستدعی ثبت) را محکوم به پرداخت اجور ملک و خسارت و قیمت آن خواهد نمود. همان ماده مقرر می‌دارد که در صورت حکم بر محکومیت مستدعی ثبت چنانچه محکوم‌علیه قبلاً ملک را به دیگری منتقل کرده و هنگام اجراء حکم بی‌چیز باشد و ثابت شود که برای فرار از دین خود را فقیر و مفلس کرده است به حبس تأدیبی از یک سال تا دو سال محکوم خواهد شد و در این مورد تعقیب جزایی منوط به شکایت مدعی خصوصی است و با گذشت وی تعقیب موقوف می‌شود.

عبارت ماده‌ی ۴۵ قانون ثبت چنین است: «اگر به واسطه‌ی عدم اقدام در مورد مواد ۱۷، ۱۸، ۱۹ ملکی به ثبت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق به علت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوی با مستدعی ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده‌ی فوق هم با اینکه مستدعی ثبت به فوت یا جنون یا حجر عالم بوده به عمل نیامده است قائم مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا محجور می‌تواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملک و اجور و خسارت در محکمه‌ی حقوق به وسیله‌ی عرض حال جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه‌ی دعوی نماید. مبدأ پنج سال مذکور فوق در مورد وراث کبیر و وراثی که ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منصوب مسلم الوصایه) دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد از تاریخ تعیین قیم یا مدیر تصفیه محسوب می‌شود. در مورد این ماده چنانچه مستدعی ثبت محکوم گردد و ملک را قبلاً به دیگری انتقال داده و در موقع اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف خود را مفلس کرده به حبس تأدیبی از یک سال تا دو سال محکوم خواهد شد. تعقیب جزایی در این مورد منوط به شکایت مدعی خصوصی است و با استرداد شکایت تعقیب موقوف می‌شود.»

۸۹ـ انتقال ملک در اثناء عملیات مقدماتی ثبت

ممکن است تقاضاکننده‌ی ثبت، پس از تقاضای ثبت و قبل از ثبت آن در دفتر املاک آن را به غیر منتقل نماید. در این صورت وظایفی برای انتقال‌دهنده و اداره‌ی ثبت و حقوقی برای انتقال گیرنده به وجود می‌آید که در مواد ۴۱، ۴۲ و ۴۳ قانون ثبت بیان شده و ذیلاً تشریح می‌گردد:

قبلاً باید دانست که انتقال یا به موجب سند رسمی است یا به موجب سند عادی و در هر صورت یا

نسبت به ملک مورد انتقال اعتراضی شده است یا نه؟ بنابراین جمعاً چهار صورت قابل تصور است:

۱ـ انتقال به موجب سند رسمی واقع شده و نسبت به ملک مورد انتقال اعتراضی نشده است.

۲ـ انتقال به موجب سند رسمی بوده و نسبت به ملک مورد انتقال اعتراض شده است.

۳ـ انتقال به موجب سند عادی بوده و نسبت به ملک مورد انتقال اعتراض نشده است.

۴ـ انتقال به موجب سند عادی انجام شده و نسبت به ملک مورد انتقال اعتراض به عمل آمده است.

در مورد اول چون سردفتر اسناد رسمی برابر ماده‌ی ۱۶۱ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت و آیین‌نامه‌ی قانون دفاتر اسناد رسمی موظف است که خلاصه‌ی معامله را به اداره‌ی ثبت بفرستد و آن اداره را از وقوع معامله مطلع سازد، تکلیفی متوجه انتقال‌دهنده نیست و اداره‌ی ثبت برابر ماده‌ی ۴۳ قانون ثبت موظف است که پس از اطلاع از وقوع معامله باقی عملیات ثبتی را به نام انتقال گیرنده انجام دهد.

در مورد دومـ برابر ماده‌ی ۴۲ قانون ثبت انتقال‌دهنده مکلف است که در حین انتقال، انتقال گیرنده را از وجود معترض مطلع نماید و ظرف ده روز از تاریخ انتقال معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده به وسیله‌ی اظهارنامه‌ی رسمی آگاه سازد و اگر انتقال‌دهنده در حین انتقال از اعتراضی که شده است رسماً مطلع نبوده و یا دادخواست اعتراض بعد از انتقال داده شود به دستور همان ماده انتقال دهنده مکلف است در ظرف ده روز از تاریخ اطلاع رسمی به وسیله‌ی اظهارنامه‌ی رسمی معترض را از وقوع انتقال و اسم منتقل‌الیه مطلع سازد و ظرف همان مدت و به همان طریق انتقال گیرنده را نیز از وقوع اعتراض مسبوق نماید. منتقل‌الیه به محض ابلاغ اظهارنامه، در مقابل معترض قائم‌مقام انتقال دهنده می‌شود و دعوی بدون تجدید دادخواست به طرفیت او جریان خواهد یافت.

اگر انتقال‌دهنده به ترتیبی که ذکر شد عمل ننماید مسؤول هر ضرر و خسارتی خواهد بود که از تخلف او بر انتقال گیرنده یا معترض وارد شود و مادام که ضرر و خسارت مزبور را جبران نکرده است به تقاضای انتقال گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد.[1]

در مورد سوم برابر مواد ۴۱ و ۴۳ قانون ثبت انتقال‌دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصاً یا توسط وکیل ثابت‌الوکاله در اداره‌ی ثبت اسناد حاضر شده و معامله را کتباً اطلاع دهد و در آن صورت عملیات مقدماتی ثبت به نام انتقال گیرنده ادامه داده می‌شود و اگر اطلاع ندهد، چنانچه مدت اعتراض باقی باشد منتقل‌الیه می‌تواند برابر مقررات دادخواست اعتراض تقدیم نماید و اگر مدت اعتراض منقضی شده باشد انتقال گیرنده می‌تواند به وسیله‌ی اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید. هرگاه مشارالیه معامله را ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه تصدیق نمود ملک به نام انتقال گیرنده ثبت می‌شود و هرگاه تصدیق ننمود، ملک به نام انتقال‌دهنده ثبت می‌شود و انتقال گیرنده در حدود مواد ۱۱۴ و ۱۰۵ قانون ثبت می‌تواند او را تعقیب کیفری نماید.

۱ـ با تصویب و اجراء قانون منع بازداشت اشخاص در مقابل تعهدات مالی این بازداشت منتفی است.

در مورد چهارمـ انتقال دهنده باید برابر آنچه در مورد دوم و سوم گفته شد عمل نموده و به اداره‌ی ثبت و انتقال گیرنده و معترض اطلاع دهد و در صورت تخلف به نحو مذکور در آن موارد رفتار خواهد شد.

۹۰ـ انتقال حقوق ادعاییه‌ی معترض بر ثبت

معترض بر ثبت می‌تواند حقوق ادعایی خود را در ملک مورد اعتراض منتقل نماید، در این صورت برابر تبصره‌ی ذیل ماده‌ی ۴۲ قانون ثبت، انتقال گیرنده قائم‌مقام او می‌شود و نیازی به تجدید دادخواست اعتراض ندارد و از مواعدی که در تاریخ انتقال برای معترض باقی است استفاده خواهد کرد.

اکنون که مقررات مربوط به نقل و انتقال املاک یا حقوق ادعایی در اثناء عملیات مقدماتی معلوم شد متن مواد ۴۱، ۴۲ و ۴۳ قانون ثبت برای اطلاع نگاشته می‌شود:

«**ماده‌ی ۴۱**ـ در صورتی که در اثناء مدت عملیات مقدماتی، تقاضاکننده‌ی ثبت، مورد تقاضا را کلاً یا بعضاً به دیگری منتقل کند انتقال‌دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال شخصاً یا به توسط وکیل ثابت‌الوکاله در اداره‌ی ثبت اسناد حاضر و معامله‌ی خود را کتباً اطلاع دهد.

ماده‌ی ۴۲ـ هرگاه مورد انتقال ملکی باشد که نسبت به آن عرض حال اعتراض داده شده است انتقال دهنده مکلف است در حین انتقال، انتقال گیرنده را از وجود معترض و در ظرف ده روز از تاریخ انتقال معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده به وسیله‌ی اظهارنامه‌ی رسمی مسبوق نماید و اگر انتقال دهنده در حین انتقال از اعتراضی که شده است رسماً مطلع نبوده و یا عرض حال اعتراض بعد از انتقال داده شود انتقال دهنده مکلف است در ظرف ده روز از تاریخ اطلاع رسمی معترض را به وسیله‌ی اظهارنامه‌ی رسمی از وقوع انتقال و اسم منتقل‌الیه، و انتقال گیرنده را در همان مدت و به همان طریق از وقوع اعتراض مسبوق کند. منتقل‌الیه به محض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض قائم مقام انتقال دهنده شده و دعوی بدون تجدید عرض حال به طرفیت او جریان خواهد یافت، انتقال‌دهنده‌ای که مطابق مقررات فوق عمل ننماید مسؤول هر ضرر و خسارتی خواهد بود که از تخلف او بر انتقال گیرنده و یا معترض وارد گردد و مادام که ضرر و خسارت مزبور را جبران نکرده است به تقاضای انتقال گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد.

تبصرهـ هرگاه معترض حقوق ادعائیه‌ی خود را به دیگری انتقال دهد آن شخص بدون تجدید عرض حال قائم مقام او شده و از مواعدی که برای معترض در تاریخ انتقال باقیست استفاده خواهد کرد.

ماده‌ی ۴۳ـ هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله‌ی خود را به اداره‌ی ثبت اطلاع نداد چنانچه مدت اعتراض باقیست منتقل‌الیه مطابق مقررات عرض حال می‌دهد و چنانچه مدت منقضی شده منتقل‌الیه می‌تواند به وسیله‌ی اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید. هرگاه مشارالیه معامله را در ظرف مدت ده روز از تاریخ اخطاریه تصدیق نمود ملک به نام انتقال گیرنده ثبت والا

ملک به نام انتقال دهنده ثبت و انتقال گیرنده به موجب ماده‌ی ۱۰۵ و ۱۱۴ می‌تواند انتقال دهنده را تعقیب نماید، هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده مطابق ماده‌ی ۴۱ عمل نماید و یا انتقال به موجب سند رسمی باشد به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:

اگر اعلانات نوبتی منتشر نشده ملک به اسم انتقال گیرنده اعلان می‌شود و اگر اعلانات در جریان باشد بقیه‌ی اعلانات به نام انتقال گیرنده با قید انتقال اصلاح می‌شود و اگر رجوع به اداره‌ی ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد ملک به اسم انتقال گیرنده به ثبت خواهد رسید.

اگر معلوم شود سند رسمی انتقال مجعول بوده مرتکب به پنج تا پانزده سال حبس با اعمال شاقه محکوم و به علاوه مفاد ماده‌ی ۱۱۴ درباره‌ی او مجری خواهد شد.»

۹۱ـ مفقود شدن سابقه پرونده‌های معترضی ثبتی و یا از بین رفتن اعتراض آنها در مراجع قضایی

یکی از مسایل مُبتلیٰ بها در مورد پرونده‌های ثبتی مورد اعتراض (اعم از اعتراض بر ثبت، یا حدود یا حقوق ارتفاقی) از بین رفتن سوابق اعتراض در اداره ثبت یا مراجع قضایی است. در موارد بسیاری دیده می‌شود که با توجه به مهر اعتراضی که بر روی اظهارنامه ثبتی زده شد و یا مدارکی دیگر، نسبت به درخواست ثبت یا تحدید حدود اعتراض شده است ولی سوابق اعتراض و اینکه به کجا فرستاده شده و سرانجام آن چه می‌باشد معلوم نیست و نیز گاهی مشاهده می‌شود که اعتراض طی شماره معینی به دادگاه صالح فرستاده شده اما به هر علتی از قبیل آتش‌سوزی، سیل، زلزله، سرقت و امثال آنها از بین رفته است. در این موارد چه باید کرد؟ از یک طرف چون وجود اعتراض مسلّم و محقق است اداره ثبت نمی‌تواند عملیات ثبتی را ادامه دهد و باید منتظر صدور حکم نهایی از مرجع قضایی باشد. از طرف دیگر به واسطه از بین رفتن سوابق اعتراض و پرونده مربوطه دادگاه نمی‌تواند رسیدگی و اتخاذ تصمیم نماید و در نتیجه هم مستدعی ثبت و هم معترض بلاتکلیف می‌مانند. برای رفع این مشکل تا سال ۱۳۷۳ قانونی وجود نداشت و رویه واحدی معمول نبود. در ۲۵ شهریور ۱۳۷۳ ماده واحده‌ای با ۳ تبصره تحت عنوان «قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است.» تصویب شد به موجب این قانون در مورد پرونده‌های اعتراض بر ثبت یا حدود که تا پایان سال ۱۳۶۰ به مرجع قضایی ذیصلاح ارسال شده ولی بهر علت پرونده امر موجود نیست به معترضین یا قائم مقام قانونی آنان فرصت داده شده تا ظرف شش ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون مجدداً دادخواست اعتراض به دادگاه صلاحیتدار تقدیم و گواهی تسلیم دادخواست را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم نمایند و اگر در این مدت بدون عذر موجّه شرعی مراجعه ننمودند، عدم مراجعه آنان، اعراض از اعتراض و صرفنظر کردن از اعتراض محسوب می‌شود، و مستدعی یا مستدعیان ثبت یا قائم مقام قانونی آنان که نسبت به تقاضای ثبت یا حدود ملک

آنان اعتراض شده است و از طرف معترض یا معترضین در مهلت مذکور گواهی مربوط به اداره ثبت محل تسلیم نگردیده است می‌توانند با مراجعه به دادگاه مربوط و اخذ گواهی مبنی بر نداشتن سابقه اعتراض قبلی و عدم تقدیم دادخواست جدید، آن را به اداره ثبت محل تسلیم و درخواست ادامه عملیات ثبتی نمایند و اداره ثبت محل مکلف است که حسب تقاضای مستدعی یا مستدعیان ثبت نسبت به ادامه عملیات ثبتی اقدام نماید. متن قانون و تبصره‌های آن ذیلاً درج می‌شود:

قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵

ماده واحدهـ از تاریخ تصویب این قانون اعتراضاتی که به موجب مادتین ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت تا پایان سال ۱۳۶۰ نسبت به اصل یا حدود املاک به مرجع قضایی ذیربط ارسال گردیده و به هر علت سابقه اعتراض در مراجع قضایی وجود ندارد معترضین یا قائم مقام قانونی آنان می‌توانند حداکثر ظرف مدت شش ماه دیگر از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون دادخواست اعتراض خود را با در دست داشتن مدارک لازم به دادگاه صالح تقدیم نموده گواهی لازم در این مورد اخذ و به اداره ثبت محل وقع ملک تسلیم دارند اگر در این مدت بدون عذر موجه شرعی مراجعه ننمایند معرض شناخته خواهند شد.

تبصره ۱ـ متقاضیان ثبت املاک یا قائم مقام قانونی آنها که نسبت به تقاضای ثبت آنان اعتراض شده و از طرف معترض یا معترضین در مهلت تعیین شده فوق گواهی مربوط را به ثبت محل تسلیم ننموده‌اند می‌توانند با مراجعه به دادگاه مربوط و اخذ گواهی مبنی بر نداشتن سابقه اعتراض قبلی و عدم تقدیم دادخواست جدید آن را به ثبت محل تسلیم نموده و تقاضای ادامه عملیات ثبتی را بنمایند. ثبت محل مکلف است نسبت به ادامه عملیات ثبت اقدام نماید.

تبصره ۲ـ اعتراض به تقاضای ثبت و تحدید حدود (موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت) می‌باید توسط معترض ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی با تقدیم دادخواست به مرجع ذیصلاح قضایی صورت پذیرد.

تبصره ۳ـ مهلت مذکور در تبصره ۲ ماده ۷ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ به مدت دو سال دیگر از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون تمدید می‌شود.

فصل سوم

ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت

۹۲ـ مادهی ۲۱ قانون ثبت

مادهی ۲۱ قانون ثبت «پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده میشود.»

این ماده متضمن بیان دو نکته است:

۱ـ زمان ثبت ملک در دفتر املاک.

۲ـ زمان صدور سند مالکیت و تعریف آن و اینک میپردازیم به تشریح آنها.

۹۳ـ زمان ثبت ملک در دفتر املاک

همانطور که از ظاهر مادهی ۲۱ قانون ثبت استفاده میشود و مادهی ۱۰۳ آییننامهی قانون ثبت هم تصریح نموده است زمان ثبت ملک پس از خاتمهی عملیات مقدماتی ثبت یعنی عملیاتی است که ادارهی ثبت قبل از ثبت ملک در دفتر املاک باید انجام دهد. شرح آن عملیات در صفحات پیش نگاشته شده و در اینجا اضافه میشود که یکی دیگر از کارهایی که ادارهی ثبت باید انجام دهد وصول حقالثبت است. که مادهی ۱۲۰ قانون ثبت برای رفاه مؤدیان دریافت آن را به اقساط مقرر کرده و آییننامهی آن ماده میگوید که در موقع ثبت تقاضای ثبت باید لااقل یک قسط از حقالثبت مورد تقاضا دریافت شود. (چون تعداد اقساط و نسبت هر قسط به کل حقالثبت تعیین نشده است ظاهراً طرز تقسیط و تعیین اقساط و میزان هر قسط به ادارهی ثبت مربوط میباشد) و چنانچه پس از ثبت و صدور سند مالکیت، مالک برای گرفتن سند مالکیت و پرداخت بقیهی حقالثبت که اصطلاحاً بقایای ثبتی نامیده میشود مراجعه نکند و در مقام معامله برآید، یا پس از خاتمهی جریان مقدماتی ثبت و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک بخواهد معامله نماید. ادارهی ثبت در پاسخ استعلام دفترخانهی اسناد رسمی باید بقیهی بدهی متقاضی ثبت را تعیین و به دفترخانه اعلام نماید تا پس از وصول بقیهی حقالثبت و ارسال آن به ادارهی ثبت اقدام به معامله کند، و در مواردی که سند مالکیت صادر شده و مالکین

مراجعه نمی‌کنند و در مقام معامله هم نیستند، برای جلوگیری از تراکم اسناد مالکیت در اداره‌ی ثبت باید اسناد مربوط به هر محل به نماینده‌ای که برای انجام عمل تحدید و غیره به آن محل می‌رود داده شود تا به مالکین تسلیم و بقیه‌ی حق‌الثبت آنها را اخذ و به اداره‌ی ثبت بپردازد.

از آیین‌نامه‌ی ماده‌ی ۱۲۰ قانون ثبت که مفاد آن ذکر شد استفاده می‌شود که ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت متوقف بر تأدیه‌ی بقایای ثبتی نیست و لذا اداره‌ی ثبت باید همانطور که از ظاهر ماده‌ی ۲۱ قانون ثبت استفاده می‌شود بلافاصله پس از خاتمه‌ی عملیات مقدماتی (به شرط نرسیدن اعتراض یا تعیین تکلیف قطعی و نهایی آن) ملک را در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر نماید و تأخیر در این کار که در حقیقت تأخیر در ثبت است مجوز قانونی ندارد.

ملاک دریافت حق‌الثبت قیمت منطقه‌بندی مذکور در ماده‌ی ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۷۱/۲/۷ است.

ماده‌ی ۱۸ اصلاحی آیین‌نامه‌ی قانون ثبت مصوب ۱۳۸۰ میگوید: هرگاه در موقع ثبت ملک در دفتر املاک ارزش منطقه بندی تغییر کرده باشد بهای ملک طبق قیمت منطقه بندی جدید تعیین می‌گردد و در نقاطی که قیمت منطقه بندی تعیین نشده ملک باید ارزیابی شود. اعتبار برگ ارزیابی یکسال از تاریخ تنظیم است هر چند که بهای ملک طبق ارزیابی در دفتر املاک و سند مالکیت نوشته شده باشد.

تبصرهـ طبق تبصره ذیل ماده ۹ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲ موقوفات عام، بقاع متبرکه، اماکن مذهبی اسلامی، مدارس علوم دینی و مؤسسات و بنیادهای خیریه از پرداخت مخارج و هزینه‌های ثبتی و اجرایی و دادرسی معاف می‌باشند.

بخشنامه‌ی شماره‌ی $\frac{۳/۱۹۵۲}{۵۷/۴/۱۴}$ سازمان ثبت اسناد و املاک مقرر داشته است که ادارات ثبت برای ترغیب افراد به ثبت ملک خود، بهای تعیین شده از طرف مالک را قبول نمایند ولی موقع ثبت ملک در دفتر املاک طبق ماده‌ی ۱۸ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت آن را ارزیابی و بقیه‌ی حقوق دولتی را اخذ نمایند.

۹۴ـ سند مالکیت

سند مالکیت به‌طور صریح در قانون یا آیین‌نامه‌ی آن تعریف نشده ولی از ماده‌ی ۲۱ قانون ثبت تعریف آن استفاده می‌شود و عبارت است از «سندی که اداره‌ی ثبت مطابق ثبت دفتر املاک تهیه و به مالک یا قائم مقام او تسلیم می‌نماید.» سند مالکیت در ابتداء به صورت یک ورقه بود ولی چون نگهداری آن مشکل بود و در اثر تا کردن خطوط آن کم‌رنگ و ناخوانا می‌شد و برای ثبت نقل و انتقال ملک هم جای کافی نداشت تبدیل به کتابچه شد و اکنون به صورت کتابچه‌ای با جلد معتبر و با دوام و صفحات متعدد و کاغذ مخصوص نخ‌کشی و پلمپ شده می‌باشد و سه نوع است. ۱۲ برگی و

۱٦ برگی و ۳۲ برگی.

۹۵ـ زمان صدور سند مالکیت

همانگونه که از مادهی ۲۱ قانون ثبت استفاده میشود همزمان با ثبت ملک در دفتر املاک باید سند مالکیت آن هم صادر شود، بنابراین زمان صدور سند مالکیت همان زمان ثبت ملک در دفتر املاک و پس از خاتمه یافتن عملیات مقدماتی ثبت است.

۹۶ـ کیفیت ثبت ملک در دفتر املاک

در قانون ثبت، نحوهی ثبت ملک در دفتر املاک بهطور کامل ذکر نشده ولی در آییننامه این امر توضیح داده شده است. مادهی ۱۰۳ آییننامهی قانون ثبت میگوید پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت مسؤول دفتر ثبت املاک مشخصات ملک و مالک را به نحوی که ذیلاً خواهد آمد در دفتر املاک وارد و به امضاء رئیس ثبت یا کارمندی که از طرف وزارت دادگستری مجاز برای امضاء دفتر و اسناد مالکیت است میرساند. امضاء دفتر املاک به تصریح مادهی ۱۰۸ آییننامه باید با دست به عمل آید و امضاء مهری ممنوع است. مشخصاتی که باید در دفتر املاک ثبت شود عبارت است از:

۱ـ شمارهی ملک.

۲ـ تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک.

۳ـ نام و نام خانوادگی و شمارهی شناسنامه و محل صدور آن و محل اقامت و تابعیت مالک.

۴ـ نوع و مشخصات ملک و محل وقوع و اجزاء و متعلقات آن.

۵ـ حدود ملک.

۶ـ بهای ملک.

۷ـ حقوق عینیهیی که اشخاص در آن ملک دارند با اسامی صاحبان حقوق و همچنین حقوق ارتفاقیهیی که برای ملک مورد ثبت در املاک دیگر و یا برای املاک دیگر در ملک مورد ثبت موجود است.

مراد از حقوق عینیه حقوقی است که اشخاص نسبت به عین ملک دارند مانند رهن و بیع شرط و منافع ملک و عمری و سکنی و رقبی.

منافع ملک در صورتی در دفتر املاک ثبت میشود که برای مدتی بیش از سه سال واگذار شده باشد (مادهی ۲٦ قانون ثبت) ضمناً باید دانست که ثبت منافع واگذار شدهی مذکور و همچنین معاملات با حق استرداد فقط در یک نسخهی دفتر املاک که در ثبت محل استقرار دارد کافی است و ثبت آن در نسخهی دوم که به مرکز فرستاده میشود لازم نیست.[1]

۱- با اصلاح آیین نامه قانون ثبت در سال ۱۳۸۰ دفتر املاک فقط در یک نسخه نوشته میشود.

۹۷ـ ثبت انتقالات در دفتر املاک

مادهی ۲۶ قانون ثبت میگوید: «در مورد انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین آن ملک و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی، معاملات راجع به انتقال منافع مالک برای مدتی بیش از سه سال به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:

سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیرمنقول ثبت و خلاصهی آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت قید میشود و به همین طریق خلاصهی کلیهی انتقالات در دفتر املاک به ترتیب تاریخ ذیل یکدیگر به ثبت خواهد رسید. شرایط و ترتیب ثبت خلاصهی انتقالات در دفتر املاک و تجدید اوراق مالکیت به موجب نظامنامهی وزارت عدلیه معین خواهد شد. و مادهی ۱۰۴ آییننامه در توضیح مادهی مذکور میگوید: در موقع انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین ملک سند معامله در دفتر اسناد رسمی ثبت و خلاصهی آن در دفتر املاک زیر ثبت ملک به طریق آتی ثبت میشود.

۱ـ در مورد انتقال قطعی تمام ملک باید خلاصهی انتقال را مطابق معمول در زیر ثبت ملک ثبت و خروج آن را از ملکیت اولی نیز با مرکب قرمز و در ملاحظات دفتر املاک قید نمایند.

۲ـ اگر انتقال راجع به قسمتی از ملک مفروز یا مشاعاً باشد خروج آن را از ملکیت مالک اولی به نحوی که به منزلهی ذکر خلاصهی معامله نیز محسوب شود با مرکب قرمز در زیر ثبت ملک یا در ستون ملاحظات به این شرح (یک دانگ مشاع یا دو دانگ مفروز یا دو هزار گز از ملک بالا را آقای مالک به موجب سند رسمی شمارهی .... به آقای .... منتقل کرده و در صفحهی...... این دفتر یا دفتر متمم شمارهی........... ثبت و از ملکیت مالک بالا خارج گردید) قید و سپس مورد انتقال را اگر مشاع است به نحو ثبت املاک مشاع و اگر مفروز است بطوری که ملک مستقل با تمام مشخصات و حدود و بها و حقوق در صفحهی معینی از دفتر اصلی یا متمم. ثبت و در ملاحظات ثبت آن یادداشت نمایند که اصل ملک در صفحهی........ دفتر......... ثبت شده یا مورد ثبت از ملک شمارهی........... که در صفحهی.........ثبت شده افراز شده است.

۳ـ هرگاه نسبت به هر یک از دو قسمت املاک بالا انتقالاتی بهطور شرطی و رهنی یا قطعی واقع شود به وفق معمول سابق خلاصهی آن را در زیر ثبت ملک ثبت و فسخ و فک را نیز در موقع خود در مقابل همان قسمت در ستون ملاحظات دفتر یادداشت نمایند و به همین طریق خلاصهی کلیهی معاملات راجعه به عین ملک مزبور در دفتر املاک به ترتیب تاریخ زیر یکدیگر ثبت خواهد شد.

در موارد بالا سردفتر خلاصهی معامله را در برگ مخصوصی که برای این کار تهیه شده نوشته و به دفتر املاک حوزهی ثبت ملک ارسال میدارد. خلاصهی مذکور علاوه بر امضاء متعاملین باید به امضاء سردفتر و نمایندهی ثبت (چنانچه نماینده داشته باشد) رسیده باشد.

مسؤول دفتر املاک باید خلاصهی مذکور فوق را فوراً بهطوری که در بالا مقرر است در زیر ثبت

ملک قید نموده و به امضاء مدیر ثبت برساند.

در موقع فسخ معاملات نیز باید سردفتر لاشه‌ی سند باطل شده و آگهی فسخ را به اداره‌ی ثبت بفرستد تا در ملاحظات دفتر املاک قید شود، متصدیان مربوطه‌ی ثبت املاک مکلفند پس از وصول خلاصه‌ی معامله از دفترخانه در ظرف بیست و چهار ساعت آن را در دفتر املاک ثبت نموده و در پرونده‌ی مربوطه بایگانی نمایند و چنانچه خلاصه‌ی معامله دارای نواقصی باشد در ظرف همان مدت از دفترخانه‌ی مربوطه توضیحات لازمه را بخواهند.

تسامح و تأخیر و یا غفلت در اجرای این دستور مستلزم تعقیب اداری و کیفر خواهد بود.

هرگاه معامله راجع باشد به انتقال قطعی تمام ملک ثبت شده، سردفتر انتقال را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء کرده و به منتقل‌الیه تسلیم می‌نماید (و مادام که در صفحات انتقالات جا دارد سند مالکیت به نام منتقل‌الیه تجدید نخواهد شد).

در موردی نیز که معامله مربوط به واگذاری حق عینی نسبت به ملک باشد (مثل رهن و حقوق ارتفاقی) و یا راجع به انتقال تمام یا قسمتی از عین ملک باشد ولی با حق استرداد سردفتر باید آن را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت نوشته امضاء نماید. در مورد عمری و رقبی و سکنی و مواردی که معامله راجع به انتقال سود ملکی برای بیش از سه سال باشد مقررات بالا راجع به تنظیم خلاصه‌ی سند و فرستادن آن به اداره‌ی ثبت حوزه‌ی وقوع ملک و قید آن در زیر ثبت ملک در دفتر املاک و در سند مالکیت و بایگانی نمودن خلاصه‌ی معامله در پرونده باید مجری گردد.

در مواردی که معامله راجع به انتقال یک قسمت از ملک باشد خلاصه‌ی آن باید در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء گردیده و سند مزبور به ناقل مسترد گردد و در این صورت منتقل‌الیه می‌تواند به اداره‌ی ثبت حوزه‌ی وقوع ملک مراجعه کرده و برای خود سند مالکیت مستقلی بگیرد.

در موارد صلح‌های محاباتی با حق خیار فسخ یا استفاده از سود و غیره برای مصالح نسبت به املاک ثبت شده مطابق خلاصه‌ی معامله با قید حق خیار و سایر حقوق منظور شده به نام متصالح در دفتر ثبت و سند مالکیت صادر می‌شود و در صورت فسخ از طرف مصالح و یا انقضاء مدت خیار یا اسقاط حق مذکور مراتب در دفتر و در برگهای مالکیت قید می‌شود.

تبصره- در مورد معاملات شرطی و رهنی و انتقال منافع بیش از سه سال ثبت معاملات مزبوره فقط در یک نسخه‌ی دفتر املاک در ثبت محل استقرار دارد کافی بوده و ثبت آن در مورد نسخه‌ی دوم که به مرکز فرستاده می‌شود لزومی نخواهد داشت.

۹۸- ثبت قرارداد احداث بناء

ممکن است مالک ملک ثبت شده به شخص یا اشخاصی اجازه‌ی احداث اعیانی برای خود بدهد،

هرگاه چنین اجازه‌ای به موجب سند رسمی باشد، خلاصه‌ی آن باید در ستون انتقالات سند مالکیت و زیرثبت ملک در دفتر املاک قید شود و مالک اعیانی پس از انجام عمل می‌تواند سند مالکیت آن را از اداره‌ی ثبت بخواهد.

اداره‌ی ثبت باید وقتی برای معاینه‌ی محل و تعیین حدود و حقوق ارتفاقی اعیان مستحدثه تعیین و به مالک عرصه و به مجاورین اخطار نماید و در وقت مقرر صورتمجلس معاینه‌ی محل را تنظیم می‌نماید و اگر اختلافی نباشد با دریافت حق‌الثبت انتقال، سند مالکیت اعیانی را صادر خواهد نمود و در صورت بروز اختلاف و ارائه‌ی گواهی رجوع به دادگاه ظرف سی روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس، اداره‌ی ثبت تا صدور حکم نهایی برابر ماده‌ی ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه‌ی قانون ثبت املاک از صدور سند مالکیت خودداری خواهد نمود.

۹۹ـ ثبت انتقال ملک به ورثه

طبق ماده‌ی ۱۰۵ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت در مورد انتقال ملک به ورثه باید بعد از احراز انحصار وراثت و سمت ورثه، نسبت مورث، خلاصه‌ی مفاد و شماره‌ی گواهی‌نامه‌ی دادگاه راجع به حصر وراثت در ملاحظات دفتر قید و در زیر ثبت اولیه، ملک به نام وراث نسبت به سهام آنها ثبت شود و چنانچه مالک پس از خاتمه‌ی جریان ثبتی و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک فوت شود ملک را طبق مقررات به نام وراث با قید انتقال از مورث متوفی با داشتن گواهی حصر وراثت و توافق در سهم‌الارث ثبت نمایند و دیگر ثبت ملک مستقلاً به نام مورث لازم نخواهد بود.

۱۰۰ـ ثبت ملک به نام موصی‌له

ماده‌ی ۲۹۹ قانون امور حبسی مصوب ۱۳۱۹ می‌گوید: «ترتیب صدور سند مالکیت به نام ورثه یا موصی‌له نسبت به اموال غیرمنقول که به نام مورث ثبت شده است در آیین‌نامه‌ی وزارت دادگستری معین می‌شود». در سال ۱۳۲۲ آیین‌نامه‌ی مذکور در ماده‌ی مزبور به تصویب رسید که مقررات مربوط به ثبت ملک به نام موصی‌له یا وصیّت ذیلاً بیان می‌شود:

اگر موصی‌له یا وصی با ابراز وصیت‌نامه‌ای که قانوناً قابل ترتیب اثر است از اداره‌ی ثبت تقاضای ثبت ملکی را که به نام موصی ثبت شده است، به نام موصی‌له یا به عنوان وصیت بنماید به ترتیب زیر عمل می‌شود:

الفـ اگر وصیت‌نامه‌ی ابرازی مورد قبول تمام ورثه و اشخاص ذینفع باشد، مورد وصیت به نام موصی‌له یا مصرفی که برای آن معین شده است ثبت می‌شود.

بـ اگر بین ورثه و اشخاص ذینفع نسبت به وصیت‌نامه اختلافی باشد، ثبت ملک به نام موصی‌له یا به عنوان وصیت موقوف به صدور حکم نهایی از دادگاه است.

جـ اگر نسبت به قسمتی از وصیت‌نامه اتفاق و نسبت به قسمتی دیگر اختلاف باشد و مورد

اختلاف تأثیری در آنچه مورد اتفاق است نداشته باشد، نسبت به مورد اتفاق ثبت ملک به نام موصی‌له یا به عنوان وصیت انجام می‌شود و نسبت به مورد اختلاف پس از صدور حکم نهایی از دادگاه اقدام خواهد شد.

د ـ هرگاه توافق یا اختلاف ورثه نسبت به وصیت‌نامه‌ی ابرازی معلوم نباشد اداره‌ی ثبت به هزینه‌ی ذینفع مفاد وصیت‌نامه و اینکه از طرف چه کسی و در چه تاریخی ابراز شده است آگهی می‌نماید و ضمن همان آگهی تذکر می‌دهد که اگر کسی اعتراضی نسبت به وصیت‌نامه دارد، در ظرف سه ماه از تاریخ انتشار آخرین آگهی، اعتراض خود را به اداره‌ی ثبتی که آگهی را منتشر نموده است تسلیم نماید. و در صورت نرسیدن اعتراض و انقضاء مهلت اعتراض ملک به نام موصی‌له یا مصرفی که برای آن وصیت شده ثبت خواهد شد.

آگهی مذکور سه مرتبه هر ماه یک مرتبه در روزنامه‌ی کثیرالانتشار محل منتشر می‌شود و اگر در محل روزنامه نباشد در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار تهران منتشر خواهد گردید.

هـ ـ اگر موصی بلا وارث باشد و ظرف ده سال مقرر در قانون امور حسبی وصیت‌نامه ابراز شود و برای تحریر ترکه آگهی نشده باشد، مفاد وصیت‌نامه به ترتیب مذکور در بند د آگهی و به همان ترتیب عمل می‌شود و باقی ملک پس از ده سال اگر وارثی پیدا نشد به نام دولت ثبت خواهد شد.

و ـ اگر وصیت نامه در دادگاه ابراز شود دادگاه باید در گواهی‌نامه‌ی انحصار وراثت مفاد آن را و اینکه قابل ترتیب اثر است درج نماید. و اگر این مطلب در گواهی‌نامه‌ی انحصار وراثت درج نشده باشد، ذینفع باید گواهی دادگاه را مبنی بر قابل ترتیب اثر بودن آن به ضمیمه‌ی رونوشت یا فتوکپی وصیت‌نامه به اداره‌ی ثبت اسناد تسلیم نماید.

ز ـ اگر ورثه یا اشخاص دیگر ذینفع وصیت‌نامه‌ی دیگری ابراز نمایند که موصی از وصیت اول خود رجوع کرده و وصیت‌نامه‌ی دوم مورد تصدیق تمام ورثه و اشخاص ذینفع باشد ملک مطابق وصیت‌نامه‌ی دوم ثبت خواهد شد و اگر مورد اختلاف باشد یا توافق و اختلاف ورثه و اشخاص ذینفع معلوم نباشد به ترتیبی که در بندهای ب و ج و د ذکر شد عمل می‌شود.

ح ـ در صورتی که وصیت به‌طور کلی باشد مثل ثلث اموال، ورثه می‌توانند ملک معین را ثلث قرار داده و باقی املاک را به نام خود ثبت کنند یا ثلث را از اموال دیگر معین کرده و تمام ملک ثبت شده را به نام خود ثبت کنند مگر اینکه در وصیت‌نامه ترتیب دیگری مقرر شده باشد.

ط ـ پس از ثبت ملک به نام ورثه یا موصی‌له، هیچگونه وصیت‌نامه‌ی دیگری پذیرفته نخواهد شد. (مواد ۵، ۶، ۷، ۸، ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۳ و ۱۴ آیین‌نامه‌ی ماده‌ی ۲۹۹ قانون امور حسبی)

۱۰۱ـ ثبت موقوفات و املاک مورد ثلث باقی

املاک موقوفه و ثلث باقی پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت باید در دفتر املاک و دفتر ثبت

موقوفات ثبت شود و برای آنها نیز سند مالکیت صادر خواهد شد. ماده‌ی ۱۰۷ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت می‌گوید: «املاک موقوفه پس از ثبت در دفتر املاک در دفتر ثبت موقوفات نیز به ترتیب و در زیر یکدیگر ثبت خواهد شد و در دفتر مزبور احتیاج به گذاردن صفحات سفید نخواهد بود. املاک مورد ثلث باقی نیز در دفتر مزبور به ثبت خواهد رسید.»

۱۰۲ـ ثبت قنوات

قنوات دو نوع است:

نوع اول قنواتی که تابع املاک بوده و مستقلاً مورد معامله واقع نمی‌شود.

نوع دوم قنواتی که تابع املاک نبوده مستقلاً مورد معامله واقع می‌گردد.

ثبت قنوات غیرمستقل تابع ثبت ملک بوده و در ذیل همان ثبت، آورده می‌شود اما برای قنوات مستقل دفتر جداگانه‌ای به نام ثبت قنوات تخصیص داده می‌شود و این قنوات به دستور ماده‌ی ۱۲۶ آیین‌نامه‌ی اجرایی قانون ثبت در دفتر مخصوص ثبت قنوات که مانند دفتر املاک در غیر تهران نخستین است ثبت می‌گردد. در ثبت قنوات مبداء و مظهر قنات و حقوق ارتفاقی قید می‌گردد و ماده‌ی ۶۵ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت بر این امر دلالت دارد.

۱۰۳ـ ثبت املاک مشاع

در املاک مشاع برای هر یک از شرکاء نسبت به سهم او یک سند مالکیت صادر خواهد شد و در مورد آنها و همچنین املاکی که از جهت بنا مفروز و از حیث صحن و غیره مشاع است در دفتر املاک برای هر سهمی سه صفحه تخصیص داده می‌شود و انتقالات هر سهمی زیر ثبت همان قسمت ثبت و حدود و مشخصات و حقوق ارتفاقی قسمت مشاع را در زیر ثبت سهم اولی قید و در بقیه‌ی سهام و صفحات، ذکر شماره صفحه‌ی اولیه کافی خواهد بود (مواد ۱۰۹ و ۱۱۵ آیین‌نامه).

در صورتی که تمام سهام ملک مشاع به یک نفر منتقل شود در ملاحظات هر یک از صفحات ثبت مربوط به سهام مالکین مشاع مراتب ذکر می‌شود و انتقال مزبور در زیر ثبت آخرین سهم ثبت و در صورت تقاضای مالک اسناد مالکیت اولیه باطل و یک جلد سند مالکیت جدید صادر میشود. (ماده ۱۱۰ اصلاحی آیین‌نامه).

۱۰۴ـ ثبت حقوق ارتفاقی

اشخاصی که دارای حقوق ارتفاقی در ملک غیر می‌باشند و حقوق ارتفاقی آنان در سند مالکیت غیر قید شده است می‌توانند با پرداخت هزینه‌ی مربوط طبق ماده‌ی ۱۱۲ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت گواهینامه اخذ نمایند و این گواهینامه از جهت اثبات حق ارتفاقی برای صاحب آن اعتبار سند مالکیت را دارد.

۱۰۵ـ صدور المثنای سند مالکیت

در سه مورد برای سند مالکیت المثنی صادر می‌شود:

۱ـ در مورد گم شدن سند مالکیت.

۲ـ در مورد از بین رفتن آن (کلاً یا بعضاً).

۳ـ در موردی که سند مالکیت نزد دیگری باشد و استرداد آن حتی با صدور اجرائیه مقدور نباشد.

موارد ۱ و ۲ در ماده‌ی ۱۲۰ اصلاحی آیین‌نامه‌ی قانون ثبت املاک به شرح زیر ذکر شده است:

«در مواردی که مالک به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت تقاضای صدور المثنای سند مالکیت می‌نماید باید طریق از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت را کتباً اعلام و استشهادیه‌ای به امضاء لااقل سه نفر که هویت و امضاء آنان به وسیله‌ی کلانتری محل یا یکی از دفاتر اسناد رسمی گواهی شده باشد ضمیمه و به اداره‌ی ثبت محل تسلیم نماید. استشهادیه بر طبق نمونه‌ای است که سازمان ثبت اسناد و املاک آن را چاپ نموده و دو نسخه از آن را برای تکمیل در اختیار متقاضی می‌گذارد.»

پس از وصول تقاضانامه و برگ استشهاد، اداره‌ی ثبت نخست آن را ثبت و در دفتر املاک منعکس می‌نماید سپس در جاهایی که کامپیوتر وجود دارد به متصدی آن و در جاهایی که کامپیوتر وجود ندارد به وسیله بخشنامه به دفاتر اسناد رسمی اعلام می‌کند و بعداً ظرف یک هفته به هزینه‌ی درخواست‌کننده مراتب را یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه‌هایی که آگهی‌های ثبتی در آن درج می‌شود آگهی می‌کند، در صورتی که تا ده روز از تاریخ انتشار آگهی اعتراضی نرسید یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشده باشد اداره‌ی ثبت اقدام به صدور المثنای سند مالکیت خواهد نمود. در مواردی هم که مندرجات صفحه یا صفحات سند مالکیت مفقود گردید می‌بایست المثنی صادر گردد.

در آگهی که در روزنامه منتشر می‌شود باید مطلب زیر قید شود:

۱ـ نام و نام خانوادگی مالک.

۲ـ شماره‌ی پلاک و محل وقوع ملک.

۳ـ خلاصه‌ی ادعای از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت.

۴ـ معاملاتی که به حکایت سند ثبتی و اظهار مالک در سند مالکیت نوشته شده است.

۵ـ تذکر به اینکه هر کس نسبت به ملک مورد آگهی معامله‌ای کرده که در قسمت چهار ذکر نشده یا مدعی وجود سند مالکیت نزد خود می‌باشد باید تا ده روز پس از انتشار آخرین آگهی به ثبت محل مراجعه و اعتراض خود را ضمن ارائه‌ی اصل سند مالکیت یا سند معامله تسلیم نماید و اگر ظرف مهلت مقرر اعتراضی نرسد و یا در صورت اعتراض اصل سند ارائه نشود اداره‌ی ثبت المثنای سند مالکیت را طبق مقررات صادر و به متقاضی تسلیم خواهد کرد. در صورت ارائه‌ی سند مالکیت یا سند معامله صورتمجلس مبنی بر وجود آن نزد معترض در دو نسخه تنظیم و یک نسخه‌ی آن به متقاضی

المثنی تسلیم و اصل سند به ارائه دهنده مسترد می‌شود.

مورد سومـ در تبصره‌ی ۲ ماده‌ی ۱۲۰ اصلاحی آیین‌نامه‌ی قانون ثبت املاک آمده و عبارت است از اینکه سند مالکیت در ید ثالث بوده و دادگاه حکم به استرداد آن بدهد و با صدور اجرائیه نیز استرداد سند مالکیت مقدور نباشد در این صورت مالک می‌تواند با اخذ گواهی از دادگاه صادرکننده‌ی حکم و تسلیم آن به اداره‌ی ثبت مربوطه تقاضای صدور المثنی بنماید. در این مورد تحقیق از شهود و انتشار آگهی ضرورت ندارد و اداره‌ی ثبت باید طبق گواهی دادگاه مبادرت به صدور المثنی بنماید.

۱۰۶ـ نحوه‌ی عمل اداره‌ی ثبت در مورد املاک موضوع سند المثنی

طبق ماده‌ی ۱۶۳ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت هر موقع که اداره‌ی ثبت طبق قانون المثنای سند مالکیت می‌دهد باید در ستون ملاحظات دفتر املاک در مقابل ثبت ملک تاریخ صدور المثنی را قید کند و طبق تبصره‌ی ۱ ماده‌ی ۱۲۰ اصلاحی آیین‌نامه‌ی قانون ثبت املاک اداره‌ی ثبت مکلف است در روز صدور المثنای سند مالکیت مراتب را به دفاتر حوزه‌ی خود کتباً اعلام و متذکر شود که هر موقع نسبت به پلاک موضوع المثنای سند مالکیت بخواهند هرگونه سند معامله تنظیم نمایند (اعم از اینکه به استناد اصل سند مالکیت باشد یا المثنی) جریان ثبتی را استعلام و سپس در صورت نبودن مانع اقدام به تنظیم سند و ثبت معامله کنند.

هر یک از دفترخانه‌ها مکلفند دفتری برای ثبت شماره‌ی پلاک این قبیل املاک داشته باشند که در موقع تنظیم اسناد به آن مراجعه نموده در صورتی که مورد معامله از املاکی باشد که نسبت به آن المثنی صادر شده باید قبلاً جریان ثبتی ملک را از اداره‌ی ثبت استعلام کنند. تخلف از رعایت مقررات بالا، طبق ماده‌ی ۱۲۰ اصلاحی آیین‌نامه‌ی اجرایی قانون ثبت املاک مستلزم کیفر درجه‌ی سه به بالا از کیفرهای مذکور در قانون دفتر اسناد رسمی می‌باشد.

۱۰۷ـ صدور سند مالکیت جدید

از آنچه در مباحث گذشته ذکر شد دانسته می‌شود که در صورت تغییر مالک در چهار مورد سند مالکیت جداگانه برای مالک یا مالکین جدید صادر می‌شود:

۱ـ در مورد انتقال تمام ملک به وسیله‌ی یکی از عقود ناقله مانند بیع و صلح و... و پر شدن صفحات انتقالات سند مالکیت قبلی. توضیح آنکه در مورد انتقال تمام ملک اگر در ستون انتقالات سند مالکیت جا برای ثبت انتقال باشد سند مالکیت جدید برای منتقل‌الیه صادر نمی‌گردد.

۲ـ در موردی که قسمتی از ملک به دیگری انتقال داده شود ـ در اینصورت منتقل‌الیه می‌تواند به اداره‌ی ثبت حوزه‌ی وقوع ملک مراجعه کند و برای خود سند مالکیت مستقلی بگیرد. این مورد در بند ۳ ماده‌ی ۱۰۴ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت املاک ذکر شده است.

۳ـ در صورت انتقال ملک به ورثه برای هر وارث سند مالکیت جدید صادر می‌شود. ماده‌ی ۱۱۷ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت بر این امر دلالت دارد.

۴ـ در صورت وصیّت به نام موصی‌له یا به عنوان وصیّت سند مالکیت جدید صادر می‌گردد.

اکنون باید دانست که مواردی هم هست که بدون تغییر مالک سند مالکیت جدید صادر می‌شود. آن موارد عبارت است از تفکیک، تجمیع و تبدیل اسناد مالکیت مشاعی در صورت مالکیت شش دانگ.

الف ـ تفکیک: در صورتی که ملکی به قطعات کوچکتر تقسیم شود مطابق ماده‌ی ۱۰۶ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت املاک برای هر قطعه‌ی مفروز یک شماره‌ی فرعی تعیین و سند مالکیت مستقل صادر می‌شود.

ب ـ تجمیع یا تجمیع حدود: هرگاه شخصی دو یا چند قطعه از املاک خود را به صورت یک واحد درآورد و با تسلیم اسناد مالکیت آنها درخواست صدور سند مالکیت جدیدی برای کل نماید، اداره‌ی ثبت سند مالکیت جدیدی برای مجموع (به عنوان یک واحد) صادر می‌نماید مشروط بر اینکه موجب تضییع حق دیگری نشود. در این مورد بخشنامه‌ی شماره‌ی ۵۳۵۴-۵۳/۹/۱۷ سازمان ثبت می‌گوید: «در موردی که دو یا چند پلاک که بر اثر ساختمان یا دیوار کشی به صورت واحد درآمده باشد و یا قطعاتی که وصل بهم باشد با در نظر گرفتن شرایط این دستور، مالک آن املاک تقاضای تجمیع کند و یا مالک یا مالکان املاک مزبور سهام مشاعی برابر دفتر املاک داشته باشند و با تسلیم اسناد مالکیت خویش درخواست تجمیع حدود کنند و ترتیب اثر دادن به درخواست آنان باعث تضییع حق و تعارض و تولید اختلاف نگردد و ملک در بیع شرط یا وثیقه و بازداشت و بند (ز) نباشد با ترسیم نقشه و تنظیم صورتمجلس که متضمن حدود تجمیع شده باشد (مشروط به اینکه تجاوز به مجاوران و کوچه‌ها و معابر و اموال عمومی نشود و حدود تجمیعی با حدود املاک مجاوران مطابق و با دفتر املاک موافق باشد) دستور اصلاح تجمیع را با بایگانی کردن اسناد مالکیت سابق و صدور سند مالکیت تازه صادر کرده و موضوع را وفق مقررات در دفتر املاک توضیح دهید.»

ج ـ تبدیل اسناد مالکیت مشاعی: در صورتی که یک نفر با خرید سهام ملک مشاع مالک شش دانگ آن شود می‌تواند با تسلیم اسناد مالکیت مشاعی درخواست صدور سند مالکیت جدید برای شش دانگ نماید. این مطلب از ماده‌ی ۱۱۰ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت و بخشنامه‌ی شماره‌ی ۳۱۲-۱۳۵۴/۱/۱۸ سازمان ثبت که می‌گوید: «تبدیل اسناد مالکیت مشاعی متعدد به شرط اینکه انتقال گیرنده مالک شش دانگ شده باشد اشکالی ندارد» استفاده می‌شود.

دـ در صورت افراز ملک مشاع نیز برای قطعه‌ی مفروزی شماره‌ای منظور و سند مالکیت جدید صادر می‌شود در این جهت تقسیم ملک مشاع حکم تفکیک را دارد و مشمول ماده‌ی ۱۰۶ آیین‌نامه‌ی اجرایی قانون ثبت املاک می‌باشد.

فصل چهارم

آثار ثبت املاک

۱۰۸ـ

ثبت ملک در دفتر املاک آثاری دارد که در قانون ثبت و سایر قوانین ذکر شده است. ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت می‌گوید:

«همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت...»

این ماده منطوقاً و مفهوماً دلالت دارد بر:

۱ـ ثبت ملک مثبت مالکیت کسی است که ملک به نام او ثبت شده و یا به او ارث رسیده یا به طور رسمی به او منتقل گردیده و این انتقال هم در دفتر املاک ثبت شده است. و تشکیلات رسمی مملکت که در ماده‌ی ۲۲ از آن به دولت تعبیر شده است او را مالک می‌شناسند. همانطور که اشاره شد، منظور از دولت در ماده‌ی ۲۲، تنها قوه‌ی مجریه نیست بلکه مراد قوه‌ی حاکمه که شامل قوای سه گانه و تمام تشکیلات رسمی کشور می‌باشد، است.

۲ـ ثبت ملک به نام هر کس، سلب مالکیت از غیر می‌کند و دیگر از هیچکس درخصوص آن ملک دعوایی پذیرفته نمی‌شود. بجز در مواردی که در ماده‌ی ۲۴ قانون ثبت آمـده است و در آن موارد هم ادعاء نسبت به عین مسموع نیست فقط قیمت و اجور و خسارت قابل مطالبه است.

تنها استثنائی که بر ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت وارد شده است مربوط به اسناد مالکیت معارض می‌باشد که شرح آن خواهد آمد.

۳ـ پس از صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک، دیگر تـصرف غـیرصاحب سـند مالکیت در آن ملک دلیل مالکیت محسوب نمی‌شود و کسی نمی‌تواند به تصرف مالکانه‌ی خود به ضرر صاحب سند مالکیت استناد نماید. این امر از کلمه‌ی فقط که در ماده‌ی ۲۲ ذکر شده است استفاده می‌گردد.

۴ـ با توجه به ماده‌ی ۷۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی، نسبت به املاکی که در دفتر املاک ثبت شده است مرور زمان جاری نمی‌شود.[۱]

۵ـ طبق ماده‌ی ۶۶۵ قانون آیین دادرسی مدنی[۲] هرگاه رأی داور مخالف مندرجات دفتر املاک یا سند مالکیت باشد باطل است و پذیرفته نمی‌شود.

از آنچه ذکر شد معلوم می‌شود که ثبت ملک دارای آثار مثبت و منفی است.

اثبات مالکیت کسی که ملک به نام او ثبت شده است اثر مثبت و سلب مالکیت اغیار و عدم جریان مرور زمان و اعتبار نداشتن تصرف یارای داور مخالف آن از آثار منفی ثبت املاک می‌باشند.

۱۰۹ـ موارد استثناء

از آنچه در آثار ثبت ذکر شد دو مورد مستثنی است.

الف ـ طبق ماده‌ی ۲۳ قانون ثبت، ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه، قنات (اعم از دائر و بائر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد. این ماده در حقیقت استثنایی است بر آثار منفی ثبت املاک و علت آن هم اهمیت ویژه‌ای است که قانونگذار برای مسئله‌ی آب و آبیاری و استخراج آب از زمین قائل شده و سعی کرده است که حقوق این قبیل اشخاص را به هر صورت و در هر حال حفظ نماید و این اهتمام به خاطر وضع خاص طبیعی و جغرافیایی کشور ایران است که با وجود داشتن خاک زیاد، کشوری کم آب است و تشویق احداث‌کنندگان قنوات و چاه‌های عمیق و نیمه عمیق و سایر کسانی که به افزایش آب کمک می‌کنند لازم است.

ب ـ ماده ۳۱ قانون ثبت تصریح دارد به اینکه ثبت رقبه به عنوان وقفیت و حبس، مثبت تولیت نیست، به همین جهت ماده‌ی ۳۹ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت املاک مقرر داشته است که:

«در مورد درخواست ثبت املاک موقوفه و حبس و ثلث، عنوان درخواست‌کننده‌ی ثبت متصدی یا مدعی تولیت قید می‌شود.»

۱ـ قانون آیین دادرسی مدنی بموجب قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ نسخ شده و در قانون اخیرالذکر مرور زمان ذکر نشده است.

۲ـ فعلا بند ۵ ماده ۴۸۹ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی

فصل پنجم

اختلافات و اشتباهات ثبتی

۱۱۰-

ممکن است در جریان عملیات ثبتی اختلافی بین اشخاص و اداره‌ی ثبت حاصل شود یا اشتباهی در ثبت املاک یا اسناد رخ دهد. رسیدگی به اختلافات و اشتباهات مذکور برابر مواد ٦ و ۲۵ و تبصره‌ی ماده‌ی ۲۰ قانون ثبت با هیأت نظارت می‌باشد و در مواردی که رأی هیأت نظارت قطعی نیست. مرجع تجدیدنظر از آراء آن، شورایعالی ثبت است.

اینک هیأت نظارت و شورایعالی ثبت تعریف و اختلافات و اشتباهات ثبتی داخل در صلاحیت آنها و همچنین حدود صلاحیت آنها تشریح و توضیح می‌گردد.

مبحث اول ـ هیأت نظارت

۱۱۱-

یکی از هیأت‌های مهمی که در اداره‌ی ثبت تشکیل می‌گردد هیأت نظارت است. ماده‌ی ٦ اصلاحی سال ۱۳۵۱ قانون ثبت می‌گوید: «برای رسیدگی به کلیه‌ی اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان هیأتی به نام هیأت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود هیأت مزبور به کلیه‌ی اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه‌ی قضایی استان رسیدگی می‌نماید. برای این هیأت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.»

در این ماده وظایف هیأت نظارت به‌طور اجمال و علت تشکیل و چگونگی تشکیل و صلاحیت

محلی آن ذکر شده است:

الفـ اجمالاً وظیفه‌ی هیأت نظارت و علت تشکیل آن رسیدگی به اختلافات و اشتباهات مربوط به ثبت اسناد یا ثبت املاک است که تفصیل آن در موادّ دیگر ذکر شده و بعداً بیان خواهیم کرد.

اما چگونگی تشکیل هیأت نظارت و زمان و مکان آن:

بـ هیأت نظارت تشکیل می‌شود از دو قاضی به علاوه مدیر کل ثبت منطقه (در تشکیلات فعلی ثبت عنوان رئیس ثبت استان، مدیر کل ثبت منطقه است) یا قائم مقام او (منظور از قائم مقام معاون یا کفیل ثبت منطقه است) دو قاضی عضو هیأت در حال حاضر از میان قضات عالی‌ترین دادگاه مرکز استان که عبارت است از دادگاه تجدیدنظر استان پیشنهاد و انتخاب می‌شوند. گرچه در ماده‌ی ۶ قانون ثبت نوشته شده است «دو نفر از قضات دادگاه استان» اما چون در نظام فعلی دادگاه استان وجود ندارد باید با تنقیح مناط و استفاده از ملاک آن، قائم مقام دادگاه استان را پیدا کنیم. چون دادگاه استان فقط در مرکز استان تشکیل می‌شده است بنابراین دو قاضی عضو هیأت باید از قضات دادگاه مرکز استان باشند و چون دادگاه استان عالی‌ترین دادگاه عمومی مرکز استان بوده است اکنون باید عالی‌ترین دادگاه عمومی مرکز استان را مشخص کنیم و آن جز دادگاه‌های تجدید نظر استان نیست. پنهان نماند که انتخاب قاضی هیأت نظارت از میان قضات حقوقی اولی است زیرا کار هیأت نظارت جنبه‌ی جزایی ندارد و کلاً حقوقی است. آنچه ذکر شد در مورد اعضاء اصلی هیأت نظارت بود ولی ممکن است برای هیأت نظارت یک عضو علی‌البدل نیز تعیین شود. عضو علی‌البدل هیأت نظارت ممکن است از میان کارمندان اداره‌ی ثبت مرکز استان یا قضات دادگستری مرکز استان انتخاب شوند. بنابراین عضو علی‌البدل می‌تواند غیرقاضی یعنی کارمند اداره‌ی ثبت مرکز استان و یا قاضی هر یک از دادگاه‌های مرکز آن استان باشد در صورتی که عضو اصلی باید یا مدیر کل ثبت یا قائم مقام او باشد و یا از قضات عالی‌ترین دادگاه مرکز استان. عضو علی‌البدل در موقعی که یکی از اعضاء اصلی به علت بیماری یا مرخصی یا مأموریت یا هر علّت دیگری غایب یا مردود و ممنوع از رسیدگی باشد به جای او شرکت می‌نماید.

تبصرهـ در جاهایی که دیوانعالی کشور یا شعبه‌ی آن وجود دارد مانند تهران و بعضی از مراکز استانها نمی‌توان از قضات آن دیوان برای عضویت هیأت نظارت انتخاب نمود، زیرا دیوانعالی کشور سابقاً هم وجود داشته و ماده‌ی ۶ قانون ثبت انتخاب آن را (مثلاً در استان تهران) تجویز نکرده است. مضافاً بر اینکه هیچوقت بر دیوانعالی کشور یا شعبه‌ی آن، دادگاه اطلاق نمی‌شود و کلمه‌ی دادگاه به غیر دیوانعالی کشور انصراف دارد.

تبصره‌ی ۲ـ از آنچه گفته شد دانسته می‌شود که ممکن است هیأت نظارت از سه قاضی یا دو قاضی و یک غیرقاضی یا یک قاضی و دو غیرقاضی تشکیل شود اما ممکن نیست که همه‌ی اعضای آن غیرقاضی باشند.

ج- هیأت نظارت در مراکز استان تشکیل می‌شود، زیرا در ماده‌ی ٦ اصلاحی قانون ثبت گفته شده است که آن هیأت در مقر دادگاه استان تشکیل می‌گردد و می‌دانیم که مقر دادگاه استان مرکز استان است. بنابراین در شهرستانها تشکیل هیأت نظارت مجاز نیست.

د- گرچه در ماده‌ی ٦ قانون ثبت گفته شده است که اعضاء اصلی قضایی و عضو علی‌البدل هیأت نظارت را وزیر دادگستری تعیین می‌کند ولی با توجه به قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و نظریه‌ی شماره‌ی ۴۲۱-۱۳۵۹/۹/۱۱ شورای نگهبان در تفسیر اصل ۱۵۷ آن قانون در نظام جمهوری اسلامی ایران انتخاب قضات هیأت نظارت و عضو علی‌البدل آن در صلاحیت و برعهده‌ی شورایعالی قضایی است.[1] و با اصلاحاتی که در قانون اساسی به عمل آمده است وظیفه‌ی شورایعالی قضایی به رئیس قوه‌ی قضاییه محول گردیده است.

هـ- صلاحیت محلّی هیأت نظارت- طبق ماده‌ی ٦ قانون ثبت که عبارت آن قبلاً آورده شده هیأت نظارت هر استان به اختلافات و اشتباهات ثبتی مربوط به حوزه‌ی قضایی آن استان رسیدگی می‌کند، بنابراین قلمرو صلاحیت محلی هیأت نظارت حوزه‌ی قضایی استان است نه حوزه‌ی تقسیمات کشوری و اداری استان و در جاهایی که حوزه‌بندی قضایی و اداری مختلف است، حوزه‌ی قضایی استان ملاک و معتبر است.

و- مکان و زمان جلسات هیأت نظارت- طبق ماده‌ی ۲ آیین‌نامه‌ی اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورایعالی مصوب ۱٦ اردیبهشت ۱۳۵۲، هیأت نظارت هر استان در اداره‌ی ثبت آن استان (فعلاً اداره‌ی ثبت منطقه) تشکیل خواهد شد و جلسات آن حداقل دو جلسه در هفته خواهد بود.

۱۱۲- موارد صلاحیت هیأت نظارت

همانگونه که قبلاً اجمالاً بیان کردیم هیأت نظارت به اختلافات ثبتی و اشتباهات و اشکالات ثبتی رسیدگی می‌نماید. در مورد اختلافات باید یک طرف اختلاف اداره‌ی ثبت و طرف دیگر اشخاص باشند. این اختلافات ممکن است بر سر قبول یا عدم قبول تقاضای ثبت یا به صورت اعتراض بر نظریه‌ی رئیس ثبت در مواردی که قانون پیش‌بینی کرده است باشد، و در مورد اشتباهات ثبتی ممکن

۱- متن نظریه‌ی شورای نگهبان این است:
«بسمه تعالی - شورایعالی قضایی عطف به نامه‌ی شماره ۷۷۲۷ / ش - ۱۳۵۹/۹/٦ موضوع سؤال در شورای نگهبان مطرح و به شرح زیر اظهارنظر گردید:
وظیفه‌ی وزیر دادگستری برقراری رابطه بین قوه‌ی قضاییه با قوه‌ی مقننه و قوه‌ی مجریه است و عهده‌دار مسؤولیت این وظیفه و وظایف مشترک با هیئت وزیران می‌باشد و در امور تشکیلاتی دادگستری مانند: اداره‌ی امور مالی، کارگزینی، خدمات و پزشکی قانونی وظیفه و مسؤولیتی ندارد و این امور به عهده‌ی شورایعالی قضایی می‌باشد.»

است اشتباه در مرحله‌ی قبول تقاضای ثبت یا در اثناء عملیات مقدماتی یا در ثبت ملک و صدور سند مالکیت یا در جریان تفکیک املاک رخ داده باشد در مورد اشکالات مربوط به تنظیم اسناد نیز ممکن است اشکال قبل از تنظیم سند یا بعد از آن باشد تفصیل این موارد ذیلاً آورده می‌شود:

هیأت نظارت در ۹ مورد رسیدگی و رأی صادر می‌نماید:

۱۱۲/۱ـ اول

مواردی که در تبصره‌ی ملحقه به ماده‌ی ۲۰ قانون ثبت مصوب ۱۳۵۶/۲/۲۰ ذکر شده است: طبق تبصره‌ی مذکور نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب آن ماده به عمل می‌آید در صورتی که اعتراض بر حدود از طرف غیرمجاور به عمل آید یا معترض مجاور، با حدود تعیین شده در صورتمجلس تحدید حدود سند مالکیت بگیرد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود (چه اعتراض بر ثبت باشد چه اعتراض بر حدود یا حقوق ارتفاقی) بدون قید و شرط صرفنظر کند، واحد ثبتی مربوطه (منظور رئیس اداره‌ی ثبت مربوطه است) نظر خود را مبنی بر بی‌اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید. معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیأت نظارت شکایت نماید. رأی هیأت نظارت قطعی است.

به‌طوری که ملاحظه می‌شود در این تبصره ۳ مورد برای اظهارنظر رئیس اداره‌ی ثبت نسبت به اعتراضات ثبتی ذکر شده و نظر رئیس ثبت قابل تجدیدنظر و شکایت در هیأت نظارت اعلام گردیده است.

این موارد در حقیقت از مصادیق اختلافات ثبتی است.

۱۱۲/۲ـ دوم

موارد مذکور در بند ۱ ماده‌ی ۲۵ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸: بند ۱ ماده‌ی ۲۵ می‌گوید: «هرگاه در اجرای مقررات ماده‌ی ۱۱ از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره‌ی ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.»

تبصره‌ی ۳ همان ماده می‌گوید:

«رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای ۱ و ۲ این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد».

رأی هیأت نظارت در این مورد با توجه به تبصره‌ی ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت ناظر به بند ۱ همان ماده غیرقطعی است، در توضیح این بند، ماده‌ی ۳ آیین‌نامه‌ی اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورایعالی سه مورد را ذکر و بندهای ۱، ۲، ۳ را به آن اختصاص داده است. در بند ۱ آیین‌نامه آمده است که: «هرگاه از جهت نپذیرفتن تقاضای ثبت بین اشخاص و اداره‌ی ثبت

اختلاف حاصل شود و یا در تصرف اشخاص تزاحم و تعارض باشد باید کلیه‌ی مدارک طرفین اخذ و با تعیین وقت مناسب آنها را برای معاینه‌ی محلی به وسیله‌ی اخطار دعوت نموده و متذکر شوند که **اولاً** عدم حضور هر یک از طرفین مانع رسیدگی نخواهد بود».

ثانیاً هر یک از طرفین می‌توانند تا قبل از وقت رسیدگی برای ملاحظه و اطلاع از مدارک دیگر به اداره‌ی ثبت مراجعه نمایند و سپس در وقت مقرر با معاینه و تحقیق محلی نسبت به تصرفات آنها رسیدگی و مراتب را صورتمجلس و اظهارات طرفین و حاضرین را در آن قید و به امضاء حضار رسانیده، چگونگی را با ارسال سوابق و اظهارنظر صریح خود مبنی بر اینکه چه شخصی متصرف است و تصرفات به چه نحو می‌باشد به هیأت نظارت گزارش نمایند».

و در بند ۲ می‌گوید: «در مواردی که بعد از قبول درخواست ثبت دیگری مدعی شود که در پذیرفتن تقاضا اشتباه شده و متقاضی متصرف مورد تقاضا نبوده و مدعی تصرف حین تقاضا شود باید مقدّمةً مدارک مدعی را مطالبه و چگونگی را ضمن ارسال کلیه‌ی سوابق و اظهارنظر خود به اینکه ادعای مدعی با توجه به سوابق مقرون به واقع به نظر می‌رسد یا نه به ثبت استان گزارش نمایند».

ثبت استان چنانچه با توجه به سوابق امر تحقیق محلی را لازم بداند دستور مقتضی به واحد مربوطه خواهد داد. و در این صورت واحد مزبور باید با تعیین وقت مناسب طرفین را برای معاینه و تحقیقات محلی دعوت و در اخطار مربوطه متذکر شود که:

اولاً عدم حضور مانع رسیدگی نخواهد بود.

ثانیاً هر یک از طرفین می‌توانند برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر تا قبل از وقت رسیدگی به اداره‌ی ثبت مراجعه نمایند.

در وقت مقرر با معاینه‌ی محلی و تحقیق از شهود و مجاورین باید معلوم نمایند که ملک مورد ادعا حین تقاضای ثبت در تصرف مالکانه‌ی چه شخصی بوده و در موقع رسیدگی در تصرف کیست و مراتب را در صورتمجلس قید و اظهارات شهود و طرفین را نیز ذکر و به امضاء شهود و افراد ذینفع رسانده و سپس گزارش جریان را با اظهارنظر صریح تهیه و به ضمیمه‌ی کلیه‌ی سوابق برای طرح در هیأت نظارت ارسال دارند.

و در بند ۹ می‌گوید: «در مواردی که تقاضای ثبت کلاً یا جزءاً مبنی بر اشتباه پذیرفته شده باشد در گزارش باید تصریح شود که متقاضی یا قائم مقام او حاضر به استرداد مورد تقاضا و یا تمکین به اصلاح مورد اشتباه هست یا نه؟»

بدین ترتیب نحوه‌ی عمل ادارات ثبت مربوطه در مورد اختلافاتی که قبل از قبول تقاضای ثبت بروز کند با اختلافاتی که بعد از پذیرفتن تقاضای ثبت پدید آید متفاوت و وظایف آنها مختلف است.

در مورد اول اداره‌ی ثبت منطقه دخالتی ندارد و واحد ثبتی مربوطه وظایف و تکالیف مقرره را انجام می‌دهد و به هیأت نظارت استان گزارش می‌کند. اما در مورد دوم نخست باید مراتب به اداره‌ی

ثبت منطقه گزارش شود و طبق دستور آن اداره اقدام گردد. و بهر حال همانطور که در تبصره‌ی ۳ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت تصریح شده است این اقدامات مربوط به قبل از ثبت ملک در دفتر املاک است. ضمناً همانطور که واضح است موارد مذکور در بند ۱ ماده‌ی ۲۵ از مصادیق بارز اختلافات و اشتباهات ثبتی است.

۱۱۲/۳ـ سوم

در مورد اشتباهاتی که در جریان عملیات مقدماتی ثبت واقع شده باشد و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار گرفته باشد. در این موارد اگر هیأت نظارت تشخیص دهد که اشتباه مؤثری واقع شده است آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد.

بند ۲ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت در بیان این مورد چنین می‌گوید: «هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده، ابطال و جریان ثبت طبق مقررات به دستور هیأت نظارت تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد».

تبصره‌ی ۱ همین ماده می‌گوید: «در مواردی که برحسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت».

تبصره‌ی ۲ ماده‌ی ۲۵ قانون مذکور می‌گوید: «در صورتی که اشتباه از طرف درخواست‌کننده‌ی ثبت باشد هزینه‌ی تجدید عملیات مقدماتی ثبت به طریقی که در آیین‌نامه تعیین خواهد شد به عهده‌ی درخواست‌کننده خواهد بود».

تبصره‌ی ۳ ماده‌ی مزبور هم می‌گوید: «رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای ۱ و ۲ این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد».

رأی هیأت نظارت در این مورد طبق تبصره‌ی ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت قطعی است.

ماده‌ی ۳ آیین‌نامه‌ی اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورایعالی می‌گوید که در مورد گزارش اشتباهات واقع در عملیات مقدماتی، به هیأت نظارت باید نکات زیر رعایت شود:

الفـ در مورد اشتباه شماره‌ی ملک در آگهی‌ها تعیین گردد که شماره‌ی اصلی یا فرعی و در محل نصب پلاک شده است یا نه و شماره‌ی مقدم و مؤخر شماره‌ی صحیح ملک چیست؟

بـ در مورد اشتباه در عملیات تحدیدی و آگهی آن توضیح داده شود که عمل به تبصره‌ی ماده‌ی ۱۵ اصلاحی قانون ثبت میسر است یا نه و ضمناً وضع ثبتی مجاورین از هر حیث گزارش شود.

ج- نسبت به اشتباه در نام و نام خانوادگی تصریح شود که در سایر مشخصات اختلافی موجود است یا نه؟

د- نسبت به اشتباه در شماره‌ی اصلی قریه یا مزرعه یا قنات ذکر شود که نام آن صحیحاً آگهی شده است یا نه؟

هـ- در مورد اشتباه در مبدأ و مظهر و مدار قنوات اعلام گردد که تا تاریخ صدور گزارش سهامی از آن منتهی به صدور سند مالکیت گردیده است یا نه؟

و- چنانچه با انتقال تمام یا قسمتی از مورد تقاضا به دیگری اشتباهاً آگهی به نام فروشنده صادر شده باشد تصریح شود که اطلاع اداره‌ی ثبت از وقوع انتقال قبل از انتشار آگهی‌ها بوده یا بعد از آن و تاریخ اطلاع اداره و انتشار آگهی‌ها ذکر شود.

ز- نسبت به حق‌الشرب و حق گردش آسیا و امثال آن که در آگهی اشتباهاً قید یا اصولاً از قلم افتاده تصریح نمایند که نسبت به قنات مورد انتفاع جریان ثبتی در چه مرحله‌ایست و آیا ضمن تقاضا و یا تعیین حدود آن حقوقی که به شرح بالا در آگهی از قلم افتاده و یا اشتباه شده برای ملک مورد گزارش گواهی شده است یا نه؟

ح- در مورد اشتباه در تاریخ انتشار آگهی معلوم شود تاریخی که برای انتشار در نظر گرفته شده بوده است مصادف با تعطیل بوده و یا روز انتشار روزنامه نبوده و تصریح شود که قبلاً در مورد سایر شماره‌های مندرج در آگهی در هیأت نظارت مطرح شده یا نه و در صورت طرح رأی هیأت به چه کیفیت صادر گردیده است؟

ط- در مورد اشتباه در عملیات ثبتی املاکی که قسمتی از آن اختصاصی و قسمت دیگر مشترک می‌باشد باید گزارش امر به ضمیمه‌ی کروکی ملک فرستاده شود.

ی- در هر مورد که از طرف سازمان مسکن و یا اداره‌ی تعاون و امور روستاها (اداره‌ی کشاورزی) مستنداً به ماده‌ی ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر، مورد تقاضای ثبت کلاً یا بعضاً موات اعلام می‌شود باید موارد ذیل در گزارش تصریحاً قید گردد:

۱- ملک مورد ادعا در چه تاریخی درخواست ثبت شده و مستند قبول تقاضا چه بوده است؟

۲- آیا ملک سابقه‌ی شماره گذاری در دفتر توزیع اظهارنامه دارد یا نه و در صورت وجود سابقه‌ی شماره، گزارش مربوط به زمان اجرای مقررات ثبت عمومی می‌باشد یا بعداً برای آن تعیین شماره شده است.

۳- منشأ و مستند مالکیت متقاضی ثبت چه بوده است؟

۴- نوع ملک و نحوه‌ی تصرف متقاضی ثبت چگونه است و در صورتی که موات بوده و قسمت‌هایی از آن بعداً احیاء شده، آن مقدار که احیاء و عمران شده به چه میزان است و چه عملیات عمرانی در آن به عمل آمده و مربوط به چه زمانی است؟

۵ـ نقشه‌ای که شامل محدوده‌ی کلی مورد تقاضا و مشخص وضع زمین از جهت اعیانی و مستحدثات حدود و مساحت اراضی معمور و موات باشد تهیه و ارسال گردد.

۶ـ در مواردی که شهرداری‌ها و ادارات دولتی بر طبق مقررات مربوطه تمام یا قسمتی از مورد تقاضای ثبت را قابل تملک خصوصی ندانند نیز به شرح مذکور عمل خواهد شد.

به‌طوری که از امعان نظر در بند ۲ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت استفاده می‌شود، ابطال عملیات ثبتی که اشتباه در آن مؤثر بوده و تجدید یا تکمیل یا اصلاح جریان ثبت طبق قانون در صورتی است که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده باشد و اگر اشتباه مؤثر نباشد عملیات ثبتی ابطال نمی‌شود. اکنون باید دید چه اشتباهاتی مؤثر و چه اشتباهاتی غیرمؤثر است؟

ماده‌ی ۲ لایحه‌ی قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵ به هیأت نظارت اجازه داده است که **اولاً** اشتباهات مؤثر و غیرمؤثر را فهرست کند. **ثانیاً** به رؤساء ثبتی که مقتضی بداند اجازه دهد که رأساً نسبت به رفع اشتباه و اصلاح ثبت ملک یا اقدامات لازم دیگر اقدام نمایند. و هیأت نظارت در جلسه‌ی مورخه‌ی ۱۳۳۳/۱۱/۶ به رؤسای ثبتی که به موجب ابلاغ سازمان ثبت اجازه‌ی امضاء اسناد مالکیت و دفاتر املاک را دارند اجازه داده است که نسبت به اشتباهات قلمی در ثبت املاک و اشتباهات در جریان ثبت در مواردی که ذیلاً شرح داده خواهد شد شخصاً رسیدگی و اعلام رأی نمایند:

۱۱۲/۴ـ الف ـ اشتباهات مؤثر در آگهی نوبتی که باید آگهی تجدید شود

۱ـ اشتباه در اسم متقاضی ثبت.

۲ـ اشتباه در نام خانوادگی متقاضی در مواردی که نام خانوادگی اساساً آگهی نشده و یا در آگهی‌های نوبتی تمام نام خانوادگی اشتباه شده باشد.

۳ـ اشتباه در محل وقوع ملک.

۴ـ اشتباه در نوع ملک مثلاً به جای باغ، زمین آگهی شده و یا به جای خانه و دکان، فقط خانه آگهی شده باشد که در صورت اخیر آگهی‌ها نسبت به همان قسمت که آگهی نشده باید تجدید شود.

۵ـ اشتباه در شماره‌ی اصلی ملک.

۶ـ اشتباه نسبت به مقدار مورد تقاضا در صورتی که کمتر از میزان مورد تقاضا آگهی شده باشد که باید نسبت به آنچه کمتر آگهی شده آگهی منتشر شود.

۷ـ اشتباه در شماره‌ی فرعی ملک در مواردی که اشتباه مزبور در اظهارنامه و آگهی نوبتی به عمل آمده باشد.

۸ـ اشتباه در مقسم و مدار ملک در موردی که مقسم بیشتر از آنچه تقاضاشده آگهی شده باشد مثلاً شخصی ۳ ساعت از ۱۲۴ ساعت قناتی را تقاضای ثبت نموده و آگهی اشتباهاً ۳ ساعت از ۲۲۴

ساعت منتشر شده است.

۹ـ اشتباه در نشر آگهی به نام انتقال دهنده (متقاضی ثبت) در صورتی که پرونده حاکی از این باشد که ملک مورد تقاضا قبل از انتشار آگهی نوبتی منتقل به غیر شده و می‌بایستی آگهی به نام خریدار منتشر شده باشد.

۱۰ـ اشتباه در آگهی نوبتی در مواردی که ملک مفروزاً تقاضا شده و آگهی مشاعاً منتشر گردیده یا بالعکس.

۱۱ـ اشتباه در عدم ذکر شماره‌ی پلاک در آگهی نوبتی اعم از اینکه پلاک اصلی باشد یا فرعی.

۱۲ـ اشتباه در آگهی نوبتی که نوع ابنیه‌ی مفروزه‌ی مورد تقاضا در آگهی قید نشده باشد.

۱۳ـ اشتباه در نام مزرعه یا قریه یا قنات مورد تقاضا.

۱۴ـ اشتباه در مبدأ و مظهر قنات در موردی که قبلاً نسبت به سهم دیگر مورد تقاضای اشخاص انتشار آگهی نوبتی بلامعارض خاتمه نیافته باشد و یا سهامی در دفتر املاک با قید مبدأ و مظهر ثبت نشده باشد.

۱۱۲/۵ـ ب ـ اشتباهات غیرمؤثر در آگهی‌های نوبتی

۱ـ اشتباه در شماره‌ی فرعی ملک که در اظهارنامه صحیحاً قید ولی در آگهی اشتباه شده باشد.

۲ـ هرگاه آگهی زائد بر مورد تقاضا منتشر شده باشد مثلاً شخصی نسبت به ۳ ساعت از ۱۲۴ ساعت قناتی تقاضای ثبت کرده ولی در آگهی ۴ ساعت از ۱۲۴ ساعت قید شده باشد و یا کسی پنج سهم از ده سهم شش دانگ یک باب خانه را تقاضای ثبت نموده و شش سهم از ده سهم شش دانگ به نامش آگهی شده است.

۳ـ هرگاه اطلاع اداره از وقوع معامله پس از انتشار آگهی‌ها بوده و مورد تقاضا به نام انتقال دهنده آگهی شده باشد.

۴ـ اشتباهات در مبدأ و مظهر قنات در صورتی که قبلاً سهامی از همان قنات با قید مبدأ و مظهر صحیح آگهی و موعد قانونی اعتراض منقضی شده باشد و یا سهامی از قنات در دفتر املاک با قید مبدأ و مظهر صحیح به ثبت رسیده باشد.

۱۱۲/۶ـ ج ـ اشتباهات مؤثر در آگهی تحدیدی

۱ـ اشتباه در شماره‌ی پلاک اعم از اصلی یا فرعی.

۲ـ اشتباه در نام متقاضی ثبت.

۳ـ اشتباه در تاریخ روز تحدید حدود، مثلاً تاریخ تحدید حدود در آگهی ۳۳/۱۰/۵ تعیین شده ولی صورتمجلس در تاریخ ۳۳/۱۰/۷ تنظیم شده باشد یا بالعکس.

۴ـ عدم ذکر نام متقاضی ثبت در آگهی تحدیدی.

۵ـ عدم ذکر نام خانوادگی متقاضی ثبت در آگهی تحدیدی.
۶ـ اشتباه در محل وقوع ملک و همچنین عدم ذکر محل وقوع ملک در آگهی تحدیدی.
۷ـ عدم ذکر نوع ملک مورد تقاضا در آگهی تحدیدی.
۸ـ در صورتی که با وجود اطلاع اداره از وقوع معامله قبل از انتشار آگهی تحدیدی اشتباهاً آگهی تحدیدی به نام فروشنده منتشر شده است.
۹ـ عدم مراعات مادهی ٦٧ آییننامهی قانون ثبت که باید فاصلهی انتشار آگهی و روز تحدید حدود کمتر از بیست روز و زیادتر از شصت روز نباشد.
۱۰ـ عدم نشر آگهی الصاقی.
۱۱ـ عدم رعایت مادهی ۱۴ قانون ثبت که قبل از انتشار آگهی تحدید عمومی برای ملکی آگهی تحدید اختصاصی منتشر شده باشد.

۱۱۲/۷ـ دـ اشتباهات غیرمؤثر در آگهی تحدیدی

۱ـ اشتباه در عدم ذکر نام تمام متقاضیان ثبت یا عدم ذکر نام یا نام خانوادگی چند نفر از آنها مثلاً ملکی را ۳ نفر تقاضای ثبت نموده و باید آگهی تحدیدی به نام هر سه نفر منتشر شده باشد اشتباهاً نام دو نفر از آنها قید نشده و فقط به نام یک نفر منتشر شده باشد و یا سه نفر ملکی را تقاضای ثبت کرده و در آگهی تحدیدی نام و نام خانوادگی یکی از متقاضیان صحیحاً آگهی و نسبت به دو نفر دیگر در اسم یا نام خانوادگی آنها اشتباهی شده است.
۲ـ اشتباه در مقدار مورد تقاضا مثلاً شخصی چهاردانگ از ششدانگ ملکی را تقاضای ثبت نموده و در آگهی تحدیدی دو دانگ به نامش قید شده باشد یا بالعکس.
۳ـ اشتباه در نشر آگهی به نام فروشنده در صورتی که اطلاع اداره از وقوع معامله بعد از انتشار آگهی تحدیدی باشد.

۱۱۲/۸ـ چهارم

در مورد اشتباهات قلمی که در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و عدم دقت نویسندهی سند مالکیت و یا دفتر املاک رخ داده و یا ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد، هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد. (بند ۳ مادهی ۲۵ قانون ثبت) رأی هیأت نظارت در این مورد طبق تبصرهی ۴ مادهی ۲۵ قانون ثبت قطعی است.

۱۱۲/۹- پنجم

اشتباهاتی که در جریان عملیات مقدماتی پیش آمده و در موقع ثبت ملک در دفتر مورد توجه واقع نشده و بعد از ثبت ملک اداره‌ی ثبت متوجه شود در هیأت نظارت مطرح می‌شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می‌نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذینفع اخطار می‌کند که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره‌ی ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود. (بند ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت) و رأی هیأت نظارت در این مورد قطعی است. (تبصره‌ی ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت).

باید دانست که هیأت نظارت با استفاده از اختیاراتی که ماده‌ی ۲ لایحه‌ی قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض به او داده است، در جلسه‌ی مورخه‌ی ۱۳۳۳/۱۱/۶ به رؤساء ثبتی که اجازه‌ی امضاء اسناد مالکیت و دفاتر را دارند، اجازه داده است که اشتباهات قلمی زیر را در دفتر املاک و سند مالکیت به شرحی که مقرر داشته است اصلاح نمایند:

۱۱۲/۱۰- اشتباه قلمی در املاک ثبت شده

۱- هرگاه شماره و یا شهرت و یا نوع ملک و یا محل وقوع آن و همچنین نام و نام خانوادگی مالک در اظهارنامه و آگهی‌های نوبتی صحیحاً قید ولی در موقع ثبت ملک در دفتر املاک یا سند مالکیت در یکی از موارد مذکوره اشتباهی شده باشد پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه مراتب در ستون ملاحظات ثبت و در سند مالکیت توضیح داده شود.

۲- هرگاه نام پدر مالک یا شماره شناسنامه یا محل صدور آن در اظهارنامه صحیحاً قید ولی در موقع ثبت ملک در دفتر املاک یا در سند مالکیت اشتباهی شده باشد پس از رسیدگی و تطبیق شناسنامه‌ی متقاضی با اظهارنامه و نبودن اختلافی در سایر مشخصات شناسنامه در رفع اشتباه به طریق فوق اقدام شود.

۳- هرگاه نام یا نام خانوادگی یا شماره‌شناسنامه‌ی مالک در اظهارنامه و آگهی یا یکی از آنها اشتباه شده و با همان اشتباه ملک به ثبت رسیده باشد پس از احراز انطباق شناسنامه‌ی متقاضی به وسیله‌ی تحقیق از اداره‌ی آمار و تصرفات مالکانه و بلامعارض او و نبودن اختلافی در سایر مشخصات شناسنامه نیز به ترتیب فوق در رفع اشتباه اقدام گردد.

۴- هرگاه نام پدر متقاضی یا شماره شناسنامه یا محل صدور آن در اظهارنامه اشتباهاً قید و با همان اشتباه ملک در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر شده باشد، پس از احراز وقوع اشتباه و انطباق شناسنامه‌ی متقاضی به وسیله‌ی تحقیق از اداره‌ی آمار و نبودن اختلافی در سایر مشخصات شناسنامه در

رفع اشتباه به طریق فوق اقدام شود.

۵ـ در مواردی که ثبت ملک در دفتر املاک به استناد سند انتقال رسمی بوده و در یکی از مشخصات شناسنامه‌ی انتقال گیرنده موقع تنظیم سند انتقال اشتباهی رخ داده باشد و با همان اشتباه ملک به نام خریدار به ثبت رسیده و سند مالکیت صادر شده باشد باید در صورت امکان بدواً در اصلاح سند رسمی وسیله‌ی دفترخانه‌ی مربوطه طبق مقررات اقدام و سپس مراتب در ملاحظات ثبت ملک و سند مالکیت قید شود و در صورت عدم امکان با تحقیق از اداره‌ی آمار و احراز اشتباه به شرح فوق در رفع اشتباه اقدام گردد.

۶ـ هرگاه سهم مالک اشتباهاً زائد بر میزانی که تقاضا و آگهی شده یا مورد انتقال واقع گردیده ثبت و سند مالکیت صادر و تسلیم شده باشد و مالک در اداره حاضر و کتباً این موضوع را گواهی و سند مالکیت را برای اصلاح تسلیم نماید با قید توضیح لازم در ملاحظات ثبت ملک و سند مالکیت در رفع اشتباه اقدام شود.

۷ـ هرگاه در تعیین شماره‌ی ملک یکی از مجاورین در صورتمجلس تحدیدی ثبت ملک یا یکی از آنها اشتباه شده باشد با معاینه‌ی محل و تطبیق با پرونده‌ی مجاور و احراز وقوع اشتباه و نبودن اختلاف و معارض به‌طوری که اقدام به رفع اشتباه باعث تضییع حق احدی نشود. در رفع اشتباه با قید شماره‌ی صحیح ملک مجاور در ملاحظات ثبت ملک و سند مالکیت اقدام شود.

۸ـ هرگاه در ثبت ملک و سند مالکیت به واسطه‌ی اشتباه دفترخانه در تنظیم خلاصه‌ی معامله برخلاف مدلول سند انتقال اشتباهی روی داده باشد پس از احراز اشتباه و اعلام کتبی دفترخانه‌ی مربوط به صحت آن با توضیح لازم در ستون ملاحظات ثبت یا سند مالکیت در رفع اشتباه اقدام گردد.

۹ـ هرگاه معامله، شرطی یا رهنی یا اجاره و امثال آن بوده ولی در موقع ثبت اشتباهاً به عنوان معامله‌ی قطعی ثبت دفتر املاک شده باشد پس از احراز وقوع اشتباه و تحقیق از دفترخانه‌ی مربوطه در صورتی که سند مالکیت به متعامل تسلیم نشده یا متعامل حاضر به تسلیم سند مالکیت اشتباه شده باشد مراتب را در ستون ملاحظات ثبت ملک یا سند مالکیت توضیح داده و رفع اشتباه شود.

۱۱۲/۱۱ـ ششم ـ تشخیص تعارض اسناد مالکیت

اگر دو سند مالکیت کلاً یا بعضاً تعارض داشته باشند یا درخصوص حقوق ارتفاقی متعارض باشند، رسیدگی و اتخاذ تصمیم در مورد تعارض یا عدم تعارض آنها، با هیأت نظارت است و رأی هیأت نظارت در این مورد غیر قطعی و قابل تجدیدنظر خواهد بود. (تبصره‌ی ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت ناظر به بند ۵ آن ماده).

در اینجا لازم است که تعریف سند مالکیت معارض و وظایف اداره‌ی ثبت، دفاتر اسناد رسمی و دارندگان اسناد مالکیت و اعتبار قانونی آنها بیان شود.

۱۱۲/۱۲ـ الف ـ تعریف سند مالکیت معارض

هرگاه طبق تشخیص هیأت نظارت نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت متعارض صادر شده باشد خواه تعارض نسبت به اصل ملک باشد خواه نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی آن، سند مالکیتی که ثبت آن مؤخر است سند مالکیت معارض نامیده می‌شود (مادهٔ ۳ لایحه‌ی قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض).

بنابراین اگر تاریخ ثبت دو سند مالکیت متفاوت باشد آنکه تاریخش مؤخر است سند مالکیت معارض است و اگر تاریخ ثبت دو سند یک روز باشد، سند مالکیتی که شماره‌ی ثبت آن بیشتر (مؤخرالثبت) است سند معارض خواهد بود.

۱۱۲/۱۳ـ ب ـ وظایف اداره‌ی ثبت در رابطه با سند مالکّیت معارض

طبق بند ۲ ماده‌ی ۳ لایحه‌ی قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض و ماده‌ی ۱ آیین‌نامه‌ی اجرایی آن:

اولاًـ ادارات و واحدهای ثبتی مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد معارض مشخصات سند معارض و سند ثبت مقدم (مقدم‌الصدور) را طی بخشنامه‌ای به دفاتر اسناد رسمی حوزه‌ی خود ابلاغ نمایند.

ثانیاًـ گزارش کار را به نحوی که هیچ‌گونه ابهامی در آن نباشد به هیأت نظارت ارسال دارند.

ثالثاًـ در صورتی که هیأت نظارت یا شورایعالی ثبت در تجدید رسیدگی وقوع تعارض را محرز بداند اداره‌ی ثبت مکلف است مراتب را کتباً به دارنده‌ی سند مالکیت معارض (مؤخرالثبت) ابلاغ و به او اخطار کند که ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ قانونی اخطاریه به دادگاه حقوقی صلاحیتدار محل وقوع ملک مراجعه و گواهی اقامه‌ی دعوی را به اداره‌ی ثبت محل تسلیم و رسید اخذ نماید.

رابعاً ـ در صورتی که دارنده‌ی سند مالکیت معارض ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ اخطاریه به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوی را به اداره‌ی ثبت محل تسلیم و رسید اخذ ننماید و دارنده‌ی سند مالکیت مقدم گواهی عدم طرح دعوی را از مراجع صالحه دریافت و در مدت مزبور تقدیم کند. اداره‌ی ثبت مکلف است که سند مالکیت معارض را نسبت به مورد تعارض ابطال و مراتب را در ستون ملاحظات ثبت ملک در دفتر املاک قید و به دارنده‌ی سند مالکیت مزبور و دفاتر اسناد رسمی حوزه‌ی خود پیرو بخشنامه‌ی قبلی اعلام نماید و این تنها موردی است که اداره‌ی ثبت بدون حکم دادگاه رأساً سند مالکیت را باطل می‌کند.

خامساًـ اگر به موجب رأی هیأت نظارت یا شورایعالی ثبت موضوع تعارض منتفی گردد یا در میزان آن تغییری داده شود، اداره‌ی ثبت باید مراتب را در تعقیب بخشنامه‌ی نخستین به دفاتر اسناد رسمی آن حوزه ابلاغ نماید و طبق ماده‌ی ۱ آیین‌نامه‌ی اجرایی لایحه‌ی قانونی راجع به اشتباهات

ثبتی و اسناد مالکیت معارض در نقاطی که پاسخ استعلام به وسیله‌ی ماشین‌های الکترونیکی تهیه می‌شود به ماشین‌های مزبور نیز اطلاع لازم باید داده شود.

سادساًـ طبق ماده‌ی ۴ همان قانون، مادام که تکلیف نهایی معلوم نشده است ادارات ثبت باید از صدور سند مالکیت جدید خودداری نمایند.

سابعاًـ برابر تبصره‌ی ماده‌ی اول قانون افراز و فروش املاک مشاع نسبت به ملکی که برای آن سند مالکیت معارض صادر شده است تا زمانی که رفع تعارض نشده اقدام به افراز نخواهد کرد.

۱۱۲/۱۴ـ ج ـ وظایف دفاتر اسناد رسمی در رابطه با سند مالکیت معارض

دفاتر اسناد رسمی پس از اطلاع از صدور سند مالکیت معارض حق ندارند معاملات مربوط به مورد آن سند را ثبت نمایند و در صورت تخلف و ثبت این قبیل معاملات به دستور ماده‌ی ٦ همان لایحه قانونی به انفصال ابد از شغل سردفتری محکوم خواهند شد. اما در مورد سند مقدم‌الصدور دفاتر اسناد رسمی می‌توانند معاملات مربوط به آن را ثبت نمایند ولی مکلفند که در متن سند قید کنند که نسبت به مورد معامله سند معارض صادر شده است. (ماده‌ی ۴ همان لایحه).

۱۱۲/۱۵ـ د ـ تکالیف دارنده‌ی سند مالکیت معارض (مؤخرالثبت)

۱ـ دارنده‌ی سند مالکیت معارض باید از تاریخ ابلاغ اداره‌ی ثبت به او، تا دو ماه به دادگاه حقوقی ذیصلاح دادخواست تقدیم و درخواست ابطال سند مالکیت مقدم‌الصدور را بنماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره‌ی ثبت مربوطه تسلیم و رسید اخذ کند والا در صورتی که دارنده‌ی سند مالکیت مقدم‌الصدور ظرف همان مدت گواهی عدم تسلیم دادخواست را تسلیم اداره‌ی ثبت نماید، اداره‌ی ثبت سند معارض را ابطال خواهد کرد.

۲ـ دارنده‌ی سند مالکیت معارض تا زمانی که حکم نهایی بر ابطال سند مالکیت مقدم‌الصدور صادر نشده است باید از معامله نسبت به مورد سند معارض خودداری کند و در صورت تخلف چنانچه حکم نهایی بر بطلان آن صادر شود یا دو ماه مدت مراجعه به دادگاه منقضی شود و ظرف آن مدت به دادگاه مراجعه نکرده باشد به جریمه‌ی نقدی معادل یک برابر بهای ملک مورد معامله محکوم خواهد شد. (ماده‌ی ٦ لایحه‌ی قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و...)

تبصرهـ با اینکه دارنده‌ی سند مالکیت معارض مادام که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده است حق هیچگونه معامله‌ای نسبت به آن ندارد، می‌تواند حقوق فرضیه و متصوره‌ی خود را به دیگری انتقال دهد. (ماده‌ی ۵ لایحه‌ی مذکور)

۱۱۲/۱۶ـ هـ ـ اعتبار اسناد متعارض

سند مالکیت مقدم‌الثبت تا موقعی که به حکم نهایی دادگاه ابطال نشده است معتبر شناخته می‌شود و همانطور که گفته شد انجام معامله نسبت به مورد آن با قید صدور سند مالکیت معارض، در متن سند معامله بلااشکال است. اما سند مالکیت معارض تا زمانی که حکم نهایی بر صحت آن صادر نگردیده است بدون اعتبار، و انجام معامله نسبت به مورد آن ممنوع است.

۱۱۲/۱۷ـ حکم نهایی

منظور از حکم نهایی مذکور در اینجا و سایر موارد، همانگونه که در تبصره‌ی ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت تصریح شده حکمی است که به واسطه‌ی طی مراحل قانونی اعتراض و پژوهش و فرجام و یا انقضاء مدت قانونی آنها، دعوایی که حکم در موضوع آن صادر شده از دعاوی مختومه محسوب می‌شود و قانوناً مرحله‌ی دیگری برای رسیدگی مجدد باقی نمانده باشد.

باید دانست که در نظام قضایی فعلی مراحل پژوهش و فرجام جای خود را به تجدید نظر داده‌اند، بنابراین حکم نهایی بر مبنای سیستم موجود حکمی است که مراحل اعتراض و تجدید نظر را طی کرده و یا به علت انقضاء موعد قانونی آنها نهایی شده باشد.

۱۱۲/۱۸ـ فرق حکم نهایی و حکم قطعی

باید دانست که حکم نهایی با حکم قطعی تفاوت دارد، به این معنی که هر حکم نهایی حکم قطعی هم هست اما بعضی از احکام قطعی هست لیکن نهایی نیست زیرا مراد از حکم قطعی در امور حقوقی، حکمی است که قابل اجراء باشد و ممکن است حکمی قابل اجراء باشد در حالی که به مرحله‌ی نهایی نرسیده است.

۱۱۲/۱۹ـ تبصره

در دعاوی مربوط به ثبت املاک از قبیل دعاوی اعتراض بر ثبت یا تحدید حدود یا حقوق ارتفاقی یا ابطال سند متعارض و... حکمی معتبر و منشأ اثر است که نهایی باشد و علت این امر آن است که تنها مفاد حکمی در دفتر املاک وارد و ثبت شود که در معرض نقض و فسخ نباشد و مندرجات دفتر املاک متزلزل نگردد.

۱۱۲/۲۰ـ رأی دادگاه در مورد اسناد مالکیت معارض

در صورتی که دارنده‌ی سند مالکیت معارض ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ اداره‌ی ثبت به دادگاه مراجعه و تقدیم دادخواست نماید، دادگاه پس از رسیدگی هر یک از اسناد متعارض را که تشخیص دهد ثبت آن طبق مقررات انجام شده است تعیین و دیگری را ابطال خواهد نمود، خواه سند

مقدم‌الصدور باشد خواه سند مؤخرالصدور. (تبصره‌ی ماده‌ی ۵ لایحه‌ی قانونی اشتباهات و...)

۱۱۲/۲۱ـ مجازات اداری متخلفین

برای وادار کردن مأمورین ثبت به دقت در ثبت املاک و صدور اسناد مالکیت و جلوگیری از صدور اسناد مالکیت معارض لایحه‌ی قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مجازات شدیدی برای کارمندان متخلف تعیین نموده و ماده‌ی ۷ آن قانون می‌گوید: «کارمندان اداره‌ی ثبت که عمل مخالف مقررات آنها موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات متعدد بشود، در دادگاه اداری مورد تعقیب و بانفصال موقت که کمتر از دو سال نخواهد بود و یا انفصال ابد به تناسب موضوع محکوم می‌شوند و تخلف آنها مشمول مرور زمان تخلفات اداری نخواهد بود».

۱۱۲/۲۲ـ هفتم

رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ داده است مشروط بر اینکه رفع اشتباه مخل به حقوق شخص یا اشخاص نباشد. در این مورد بند ٦ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت می‌گوید:

«رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است، مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند».
مفهوم این بند آن است که اگر تصحیح اشتباه مخل به حق کسی باشد از صلاحیت هیأت نظارت خارج است و ذینفع هدایت خواهد شد که به دادگاه مراجعه نماید و اداره‌ی ثبت پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه دستور رفع اشتباه را خواهد داد.

در مورد اشتباه در عملیات تفکیکی اداره‌ی ثبت برابر بند ۱۷ ماده‌ی ۳ آیین‌نامه‌ی اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورایعالی باید حدود اولیه را در گزارشی که به هیأت نظارت می‌دهد قید و رونوشت صورتمجلس تفکیکی و نقشه‌ای راکه مورد اشتباه در آن نمایان شده باشد به هیأت ارسال نماید. رأی هیأت نظارت در این مورد برابر تبصره‌ی ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت قطعی است.

۱۱۲/۲۳ـ تفکیک ملک

چون در اینجا سخن از تفکیک به میان آمد مناسب است که منظور از تفکیک و فرق آن با افراز و تقسیم بیان شود، زیرا دیده شده است که بعضی از ناآگاهان آنها را مترادف و به معنای واحد دانسته‌اند، بنابراین می‌گوییم: تفکیک در عرف ثبتی عبارت است از تقسیم مال غیرمنقول به قطعات کوچکتر، مثلاً قطعه زمینی است به مساحت پنج هزار متر که مالک یا مالکین آن تصمیم دارند آن را به قطعات دو بیست متری تقسیم نمایند. اگر این تقسیم صورت گرفت گفته می‌شود که آن زمین به قطعات دو بیست متری تفکیک شده است.

۱۱۲/۲۴ـ افراز ملک مشاع

إفراز در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا به تعبیری دیگر افراز عبارت است از تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان.

۱۱۲/۲۵ـ تقسیم مال مشترک

تقسیم اعم است از تفکیک و افراز و غیر آن. مثلاً هرگاه کسی فوت کند ترکه‌ی او بین ورثه تقسیم می‌شود و این ترکه شامل منقول و غیرمنقول می‌شود. و در این مورد اصطلاح تقسیم ترکه بکار برده می‌شود نه افراز یا تفکیک.

۱۱۲/۲۶ـ فرق تفکیک و افراز

از آنچه در تعریف تفکیک و افراز گفته شد دانسته می‌شود که بین تفکیک وافراز فرق‌هایی به شرح زیر وجود دارد:

۱ـ در تفکیک لازم نیست که ملک غیرمنقول مشاع باشد یعنی یک نفر که مالک شش دانگ زمین بزرگی است می‌تواند آن را به قطعات کوچک‌تر تفکیک و تقسیم نماید، همانطور که اگر چند نفر مالک آن باشند می‌توانند آن را تفکیک کنند اما در افراز لازم است که ملک مشاع باشد و در مورد تقسیم ملک غیرمشاع و غیرمشترک این اصطلاح به کار برده نمی‌شود.

۲ـ اگر ملک مشترک و مشاعی تفکیک شود حالت اشاعه و اشتراک آن از بین نمی‌رود یعنی پس از تفکیک نیز شرکاء در هر قطعه‌ای به نسبت سهم خود مالکیت دارند. مثلاً اگر زمینی به مساحت پنج هزار متر بین دو نفر به‌طور مساوی مشترک باشد و آن زمین به ده قطعه‌ی پانصد متری تفکیک گردد، هر یک از شرکاء مالک سه دانگ هر قطعه خواهند بود اما در افراز سهم شریک مشخص و معین می‌شود و از حالت مشاع بودن و اشتراک خارج می‌گردد.

۳ـ در افراز، ملک بر مبنای سهام شرکاء تقسیم می‌شود مثلاً اگر زمینی بین دو نفر مشترک باشد به این نحو که یکی از آنها دو دانگ و دیگری چهار دانگ آن را مالک باشد در موقع افراز، آن زمین به دو قسمت متساوی تقسیم نمی‌شود بلکه به دو قسمتی که ارزش یکی از آنها دو برابر دیگری باشد تقسیم می‌گردد. اما اگر ملک مشاعی تفکیک گردد، معمولاً تفکیک براساس میزان مالکیت شرکاء صورت نمی‌گیرد بلکه به ترتیبی که مثلاً فروش قطعات سهل‌تر باشد انجام می‌شود.

۴ـ چون در افراز باید سهم شریک متقاضی افراز مشخص و جدا شود، ممکن است بین شرکاء بر سر صحت افراز و مطابق بودن یا نبودن آن با میزان مالکیت مشاعی شریک اختلاف حاصل شود، لذا تعیین تکلیف نهایی آن با دادگاه و مراجع قضایی است اما تفکیک چون عنوان تشخیص و تمیز حق و جدا کردن سهم مالک مشاعی را ندارد لذا هیچ وقت جنبهٔ قضایی نداشته و همواره در صلاحیت

اداره‌ی ثبت بوده است و می‌باشد.

۱۱۲/۲۷ـ مرجع درخواست تفکیک

طبق ماده‌ی ۱۵۰ قانون ثبت، مرجع درخواست تفکیک اداره‌ی ثبت است و هرگاه از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضانامه به اداره‌ی ثبت ارسال می‌گردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک براساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه‌ی تفکیکی از طرف ذینفع براساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. مبنای وصول هزینه‌ی تفکیک ارزش معاملاتی روز خواهد بود هر چند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد.

۱۱۲/۲۸ـ مرجع درخواست افراز

طبق ماده‌ی ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷، در مورد املاک مشاعی که جریان ثبت آنها خاتمه یافته، اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، رسیدگی به درخواست افراز با واحد ثبتی محلی است که ملک مورد تقاضای افراز در حوزه‌ی آن واقع است و طبق ماده‌ی دوم همان قانون، تصمیم واحد ثبتی ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه است.

بنابراین در مورد املاک مشاعی که درخواست افراز آنها می‌شود باید نخست وضع ملک از لحاظ اینکه آیا جریان ثبتی آن خاتمه یافته است یا نه؟ در نظر گرفته شود و با توجه به آن وضع، مرجع رسیدگی به درخواست افراز مشخص می‌شود.

الف ـ اگر جریان ثبتی خاتمه یافته باشد، مرجع رسیدگی اداره‌ی ثبت محل وقوع ملک است و تصمیم آن ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه عمومی می‌باشد. مگر اینکه بین مالکین، محجور یا غائبی باشد که در این صورت برابر رأی وحدت رویه‌ی ردیف ۵۹/۲۹ـ مورخ ۱۳۶۰/۱/۱۵ هیأت عمومی دیوانعالی کشور ناظر به ماده‌ی ۳۱۳ قانون امور حبسی رسیدگی به دعوی افراز در صلاحیت دادگاه عمومی می‌باشد.

ب ـ اگر جریان ثبتی ملک خاتمه نیافته باشد، مرجع رسیدگی به درخواست افراز، دادگاه عمومی محل است و رأی آن دادگاه چه در بند الف، چه در بند ب، برابر مواد ۱۸ و ۱۹ قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب قابل تجدید نظر است.

باید دانست که اگر نسبت به ملک مشاعی سند مالکیت صادر شده باشد، صدور سند مالکیت نشان‌دهنده‌ی ختم عملیات ثبتی است و نتیجةً درخواست افراز آن باید از اداره‌ی ثبت محل بشود. اما اگر برای ملک مشاع سند مالکیت صادر نشده باشد بهتر است قبلاً به اداره‌ی ثبت مراجعه شود و در صورتی که آن اداره اعلام نماید که جریان ثبتی خاتمه نیافته است به دادگاه عمومی دادخواست تقدیم

گردد. این کار سرعت عمل را بیشتر می‌کند زیرا در غیر این صورت، مثلاً اگر ابتداءاً به دادگاه دادخواست داده شود دادگاه باید از اداره‌ی ثبت سؤال نماید که آیا جریان ثبتی خاتمه یافته است یا نه؟ و با توجه به پاسخ آن اداره نسبت به صلاحیت خود اتخاذ تصمیم کند و این سؤال و جواب موجب اطاله‌ی کار خواهد بود.

۱۱۲/۲۹ـ هزینه‌ی افراز در اداره‌ی ثبت

ماده‌ی سوم قانون افراز و فروش املاک مشاع مقرر می‌دارد که هرگاه تصمیم اداره‌ی ثبت درخصوص افراز قطعی شد. در موقع اجراء آن هزینه‌ی تفکیک مقرر در ماده‌ی ۱۵۰ قانون ثبت از متقاضی دریافت خواهد شد. بنابراین هزینه‌ی افراز در اداره‌ی ثبت برابر هزینه‌ی تفکیک است و در موقع اجرای تصمیم قطعی بر افراز، به وسیله‌ی واحد ثبتی دریافت خواهد گردید.[۱]

باید دانست که گاهی هم تسامحاً تفکیک به جای افراز و افراز به معنای تفکیک به کار برده می‌شود اما معنای دقیق و مصطلح آنها همان است که شرح داده شد.

یادآوری ـ هفت موردی که تاکنون ذکر شد مربوط به اختلافات و اشتباهاتی است که در ثبت املاک رخ می‌دهد و دو موردی که بعداً خواهیم آورد مربوط به اختلافات و اشتباهاتی است که در ثبت اسناد است.

۱۱۲/۳۰ـ هشتم - اشکالات و اشتباهات مربوط به ثبت اسناد

رسیدگی و رفع اشکال یا اشتباهی که در تنظیم سند پیش آمده است ـ در توضیح این مورد باید گفت که اشکالات مربوط به اسناد، یا قبل از تنظیم سند است یا بعد از آن. مثلاً شخصی به دفترخانه‌ای مراجعه و درخواست تنظیم سندی می‌نماید، سردفتر تردید می‌کند که آیا تنظیم آن مخالف قانون می‌باشد یا نه؟ و گاهی سندی در دفترخانه تنظیم و ثبت شده است و بعداً توجه می‌شود که در ثبت آن

۱- رأی وحدت رویه‌ی اشاره شده در بند الف چنین است: «نظر به اینکه مقنن به لحاظ حفظ حقوق محجورین و غایب مفقودالاثر و رعایت مصلحت آنها طبق قسمت اخیر ماده‌ی ۳۱۳ قانون امور حسبی مقرر داشته است که در تقسیم ترکه اگر بین وراث محجور یا غایب باشد تقسیم به توسط نمایندگان آنها در دادگاه به عمل آید و با توجه به ماده‌ی ۳۲۶ همین قانون که به موجب آن مقررات قانون امور حسبی راجع به تقسیم ترکه در مورد تقسیم سایر اموال نیز ساری خواهد بود و نظر به اینکه ماده‌ی اول قانون افراز و فروش املاک مشاع که قانون عام است و بر طبق آن افراز املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته است در صلاحیت واحد ثبتی محل شناخته شده، علی‌الاصول ناسخ ماده‌ی ۳۱۳ قانون امور حسبی که قانون خاص است نمی‌باشد. نظر شعبه‌ی پنجم دیوانعالی کشور که تقسیم املاک محجورین و غایب مفقودالاثر را از صلاحیت واحد ثبتی خارج دانسته و در صلاحیت دادگاه شناخته است صحیح و مطابق با موازین قانونی است».

اشتباهی شده یا اشکال و اختلافی در آن به وجود می‌آید. حکم هر یک از دو مورد مذکور ذیلاً ذکر می‌شود:

۱۱۲/۳۱-

اگر اشکال یا اختلاف قبل از تنظیم سند باشد رفع آن برابر ذیل بند ۱۸ ماده‌ی ۳ آیین‌نامه‌ی اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت با اداره‌ی کل امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. در این مورد ماده‌ی مذکور تصریح دارد به اینکه: «مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم اسناد اداره‌ی امور اسناد ثبت کل خواهد بود.» چون در تشکیلات فعلی عنوان اداره‌ی مزبور اداره‌ی کل امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است در شرح مطلب به جای اداره‌ی امور اسناد ثبت کل از عنوان فعلی آن اداره استفاده شد.

۱۱۲/۳۲-

اگر اشتباه یا اشکال یا اختلاف پس از تنظیم و ثبت سند حاصل شده باشد رفع آن برابر بند ۷ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت و بند ۱۸ ماده‌ی ۳ آیین‌نامه‌ی اجرایی رسیدگی اسناد و... با هیأت نظارت است و رأی هیأت در این مورد غیرقطعی و قابل تجدیدنظر در شورایعالی ثبت است. (تبصره‌ی ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت)

در این مورد بند ۱۸ ماده‌ی ۳ آیین‌نامه‌ی اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و... می‌گوید: «هرگاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید باید ضمن ارسال رونوشت سند و ذکر صریح موارد اشکال یا اشتباه موضوع به رئیس ثبت منطقه گزارش شود تا در صورت اقتضاء برای تعیین تکلیف به هیأت نظارت گزارش شود».

۱۱۲/۳۳- نهم - شکایت از اجراء سند

رسیدگی به اعتراض بر نظریه‌ی رئیس ثبت در مورد شکایت از عملیات اجرایی- در اینجا لازم است توضیح داده شود که شکایت از اجراییه‌های ثبتی دو نوع است، نوع اول شکایت از دستور اجراء سند رسمی یا به تعبیری دیگری شکایت از صدور اجراییه است. نوع دوم شکایت از عملیات مأمورین اجراء است. در نوع اول شاکی می‌گوید صدور اجراییه خلاف قانون است، ولی در نوع دوم، شاکی بر صدور اجراییه معترض نیست اما بر عمل مأمورین اجراء معترض است. مثلاً می‌گوید مأمور اجراء اتومبیل سواری مرا توقیف کرده است و این خلاف مقررات است.

۱۱۲/۳۴- شکایت از دستور اجراء سند

هرگاه شکایت از دستور اجراء سند باشد (نوع اول) مرجع رسیدگی به آن دادگاه عمومی محلی

است که دستور اجراء در حوزه‌ی آن دادگاه صادر شده است و شاکی باید وفق مقررات قانون آیین دادرسی مدنی و قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۷ شهریور ۱۳۲۲ با تقدیم دادخواست اقامه‌ی دعوی و درخواست ابطال اجراییه را بنماید. این قبیل شکایات قابل طرح در هیأت نظارت نیست و از صلاحیت آن خارج است. در مباحث آینده شرح این امر خواهد آمد.

۱۱۲/۳۵ـ شکایت از عملیات مأمورین اجراء

اما اگر شکایت از عملیات مأمورین اجراء باشد طبق ماده‌ی ۲۲۹ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب تیرماه ۱۳۵۵، شاکی باید شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه‌ی مدرک به رئیس ثبت محل تسلیم نماید و رئیس ثبت مکلف است که فوراً رسیدگی نموده مستدلاً رأی صادر کند. نظر رئیس ثبت به اشخاص ذینفع ابلاغ می‌شود و آنان اگر اعتراضی بر نظر رئیس ثبت داشته باشند می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ، شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت صلاحیتدار تسلیم نمایند. رأی هیأت نظارت در این مورد قطعی است (تبصره‌ی ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت ناظر به بند ۸ همان ماده)

در مورد اعتراض بر نظریه‌ی رئیس ثبت درخصوص شکایت از عملیات اجرایی اگر متعهد بازداشت باشد به دستور ماده‌ی ۶ آیین‌نامه‌ی رسیدگی اسناد مالکیت معارض... هیأت نظارت باید در اولین جلسه رسیدگی و اتخاذ تصمیم نماید.

۱۱۲/۳۶ـ چگونگی آراء هیأت نظارت

رأی هیأت نظارت باید دارای مقدمه‌ای مشتمل بر خلاصه‌ی جریان کار و بیان اشکال و موضوع اختلاف بوده و منجز و مستدل و بدون قید و شرط و ابهام باشد و اگر به اتفاق آراء صادر نشده باشد نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل باید در آن قید شود. همچنین آراء صادره باید مستند به مواد قانون باشد و در آنها صریحاً قید شود که قطعی است یا قابل تجدیدنظر می‌باشد.

آراء هیأت نظارت باید به ترتیب صدور با ذکر شماره و تاریخ در دفتر ثبت آراء قید شود و به امضاء صادرکنندگان برسد و یک نسخه از آن به دبیرخانه‌ی سازمان ثبت فرستاده شود. (مواد ۵ و ۷ و ۸ آیین‌نامه‌ی اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض...)

۱۱۲/۳۷ـ نحوه‌ی ابلاغ آراء هیأت نظارت

برابر تبصره‌ی ۵ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت و ماده‌ی ۹ آیین‌نامه‌ی اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض... آراء هیأت نظارت باید در دفتر اندیکاتور واحدهای ثبتی، ثبت شود و رونوشت آراء قابل تجدیدنظر فوراً در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق گردد.

تاریخ الصاق باید با تمام حروف در ذیل رأی الصاقی نوشته و تذکر داده شود که تا بیست روز قابل تجدیدنظر است و مسؤول مربوط باید آن را گواهی و امضاء نماید. رأی مذکور مدت بیست روز در تابلو اعلانات باید بماند و پس از آن به موقع اجراء گذاشته شود. الصاق رونوشت رأی در تابلو اعلانات ثبت محل ابلاغ آن محسوب می‌شود.

۱۱۲/۳۸ـ مرجع تسلیم درخواست تجدیدنظر

مرجع تسلیم درخواست تجدیدنظر از آراء قابل تجدیدنظر هیأت نظارت به تصریح ماده‌ی ۹ آیین‌نامه‌ی اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورایعالی، واحد ثبتی است که رأی مزبور در تابلو اعلانات آن الصاق شده است.

۱۱۲/۳۹ـ مهلت درخواست تجدیدنظر

برابر ماده‌ی ۹ آیین‌نامه‌ی مذکور در سطور بالا، مهلت درخواست تجدیدنظر بیست روز از تاریخ الصاق رأی در تابلو اعلانات است.

مبحث دوم ـ شورایعالی ثبت

۱۱۳ـ

دومین هیأت مهمی که در ثبت تشکیل می‌شود شورایعالی ثبت است. شورایعالی ثبت تشکیل می‌شود از دو قاضی دیوانعالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضاییه و مدیر کل ثبت املاک یا مدیر کل امور اسناد سازمان ثبت. به این نحو که اگر موضوع مورد رسیدگی مربوط به ثبت املاک باشد عضو سوم مدیر کل ثبت املاک است و اگر مربوط به ثبت اسناد باشد مدیر کل ثبت اسناد شرکت خواهد نمود.

ماده‌ی ۲۵ مکرر قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ می‌گوید «شورایعالی ثبت دارای دو شعبه است:

الفـ شعبه‌ی مربوط به املاک.

بـ شعبه‌ی مربوط به اسناد.

هر یک از شعب مذکور از سه نفر که دو نفر از قضات دیوانعالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و مسؤول قسمت املاک در شعبه‌ی املاک و مسؤول قسمت اسناد در شعبه‌ی اسناد تشکیل می‌گردد.»

در این ماده فقط گفته شده است که دو قاضی عضو شورایعالی ثبت باید از قضات دیوانعالی کشور باشند و این شامل دادیاران دیوانعالی کشور هم می‌شود یعنی می‌توان آنان را از میان رؤساء شعب یا مستشاران یا اعضاء معاون یا دادیاران دیوانعالی کشور تعیین نمود اما بهتر است که از مستشاران یا رؤساء

شعب دیوان که به امور حقوقی رسیدگی می‌کنند انتخاب شوند زیرا وظایف شورایعالی ثبت ارتباطی به مسائل جزایی ندارد.

همچنین در این ماده آمده است که وزیر دادگستری اعضاء قضایی شورایعالی ثبت را تعیین می‌کند اما با توجه به نظریه‌ی شورای نگهبان و تفسیر قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران که قبلاً گذشت، فعلاً این وظیفه یا حق با شورایعالی قضایی است و ممکن است با اصلاح قانون اساسی (که در دست بررسی و بازنگری است) به مقام دیگری محول می‌شود.[1]

و نیز در ماده‌ی مذکور از مسؤول امور املاک و مسؤول امور اسناد صحبت شده است و ما با توجه به تشکیلات فعلی سازمان ثبت عناوین مدیر کل اداره‌ی امور املاک و مدیر کل اداره‌ی امور اسناد را بکار بردیم.

محل تشکیل شورایعالی ثبت فقط تهران است و طبق ماده‌ی ۱۱ آیین‌نامه‌ی اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورایعالی لااقل هفته‌ای یکبار در محل سازمان ثبت باید تشکیل جلسه بدهد.

۱۱۳/۱ـ حدود صلاحیت شورایعالی ثبت

الفـ حوزه‌ی صلاحیت شورایعالی ثبت تمام ایران است و آراء تمام هیأت‌های نظارت در سراسر ایران برای تجدیدنظر (در موارد قابل تجدیدنظر) به همان شورا فرستاده می‌شود.

بـ طبق تبصره‌ی ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت و ماده‌ی ۲۵ مکرر همان قانون، شورایعالی ثبت به دو امر رسیدگی می‌کند و رأی صادر می‌نماید:

۱ـ درخواست تجدیدنظر از آراء غیرقطعی هیأت نظارت (که در بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده‌ی ۲۵ ذکر شده است).

۲ـ درخواست ایجاد وحدت رویه، و اینک شرح آنها:

۱۱۳/۲ـ موارد تجدیدنظر در آراء هیأت نظارت

همانطور که در بالا ذکر شد و در مبحث صلاحیت هیأت نظارت مشروحاً بیان گردید، آراء هیأت نظارت در مورد بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت غیرقطعی و قابل تجدیدنظر و در سایر موارد قطعی است. بنابراین نیازی به تکرار آن مطالب نیست و آنچه در اینجا باید آورده شود این است که چه کسانی حق درخواست تجدیدنظر را دارند؟ آیا واحد ثبتی که طرف اختلاف با اشخاص است می‌تواند از رأی هیأت نظارت درخواست تجدیدنظر نماید یا این حق مخصوص اشخاص متضرر از آن رأی است؟

۱- با اصلاح قانون اساسی این وظیفه به رئیس قوه قضاییه محوّل شده است.

عبارت تبصره‌ی ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت در این خصوص چنین است: «آراء هیأت نظارت فقط در مورد بندهای ۱، ۵ و ۷ این ماده بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدیدنظر در شورایعالی ثبت خواهد بود.» به‌طوری که از عبارت مذکور استفاده می‌شود واحد ثبتی نمی‌تواند درخواست تجدیدنظر نماید و تنها اشخاص ذینفع می‌توانند درخواست تجدیدنظر کنند. این مطلب از عبارت «بر اثر شکایت ذینفع» استفاده می‌شود زیرا «ذینفع» منصرف است به اشخاص و بر اداره‌ی ثبت اطلاق نمی‌شود. البته می‌توان تصور کرد که در مورد یا مواردی هم واحد ثبتی ذینفع باشد مثلاً اگر مورد اختلاف یا اشتباه مربوط به ملک یا سندی که واحد ثبتی در آن ذینفع است (از قبیل سند اجاره‌ی محل اداره) باشد واحد ثبتی ذینفع خواهد بود اما در این صورت آن واحد نه به عنوان اداره‌ی ثبت و یک نهاد اجرایی بلکه به عنوان یک شخص حقوقی مطرح می‌شود و از محل بحث خارج است.

بنابراین ادارات ثبت در مورد ثبت املاک اشخاص و یا اسناد مربوط به اشخاص چون ذینفع نیستند نمی‌توانند درخواست تجدیدنظر از رأی هیأت نظارت کنند لیکن اگر تشخیص دهند که رأی هیأت نظارت چه قطعی باشد چه غیرقطعی مخالف قانون صادر شده است، همانطور که بعداً خواهیم گفت می‌توانند مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گزارش کنند تا در صورت اقتضاء، رئیس سازمان به منظور ایجاد وحدت رویه و حفظ قانون آن را در شورایعالی ثبت مطرح سازد.

مهلت درخواست تجدیدنظر

همانطور که قبلاً گفته شد با توجه به ماده‌ی ۹ آیین‌نامه‌ی اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورایعالی مدت و مهلت درخواست تجدیدنظر از آراء غیرقطعی هیأت نظارت بیست روز و مبداء آن از تاریخ الصاق رونوشت رأی در تابلو اعلانات ثبت محل وقوع ملک یا تنظیم سند می‌باشد.

۱۱۳/۳ـ تأثیر درخواست تجدیدنظر در اجراء رأی هیأت نظارت

تبصره‌ی ۵ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت می‌گوید: «وصول شکایت از ناحیه‌ی ذینفع چنانچه قبل از اجراء رأی باشد اجراء رأی را موقوف می‌نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورایعالی ثبت خواهد بود. هرگاه شورایعالی ثبت در تجدید رسیدگی رأی هیأت نظارت راتأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد.»

منطوق این تبصره همانطور که واضح است دلالت می‌کند بر اینکه اگر قبل از اجراء رأی هیأت، درخواست تجدیدنظر واصل شود، اجراء رأی موقوف می‌شود تا تعیین تکلیف و صدور رأی از طرف شورایعالی ثبت و مفهوم آن دلالت دارد بر اینکه اگر بعد از اجراء رأی درخواست تجدیدنظر واصل گردد موجب توقیف اجراء رأی نخواهد بود.

ماده‌ی ۱۲ آیین‌نامه‌ی اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض... نیز می‌گوید: «در هر مورد که

نسبت به آراء مذکور در بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده‌ی ۲۵ اصلاحی قبل از اجرای رأی اعتراض شود، ثبت محل پرونده‌ی ثبتی را با کلیه‌ی سوابق به دبیرخانه‌ی شورایعالی ثبت ارسال خواهد داشت».

مفهوم آن این است که درخواست تجدیدنظر، بعد از اجرای رأی هیأت نظارت به شورایعالی ثبت فرستاده نمی‌شود، علتش هم معلوم است، زیرا چنین درخواستی بعد از انقضاء مهلت تجدیدنظر رسیده است، چون تا مهلت بیست روز تجدیدنظر سپری نشود رأی به موقع اجراء گذاشته نمی‌شود.

۱۱۳/۴ـ ایجاد وحدت رویه به وسیله‌ی شورای عالی ثبت

برابر تبصره‌ی ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت در دو مورد ممکن است درخواست رأی وحدت رویه از شورایعالی ثبت بشود:

مورد اولـ در صورتی است که رأی هیأت نظارت مخالف قانون باشد. بدین توضیح که هرگاه اداره‌ی ثبت محل یا اداره‌ی کل ثبت منطقه یا سایر واحدهای ذیصلاح تشخیص دهند که رأی هیأت نظارت مخالف قانون است مراتب را به رئیس سازمان گزارش می‌دهند و در صورتی که رئیس سازمان ثبت هم رأی را مخالف قانون بداند یا رأساً از صدور رأی مخالف قانون اطلاع حاصل نماید، برای رسیدگی و ایجاد وحدت رویه و حفظ قانون آن را به شورایعالی ثبت ارجاع می‌نماید. در این مورد ارجاع به شورایعالی ملازمه با صدور آراء مختلف یا متضاد ندارد بلکه اگر در موضوعی فقط یک رأی از هیأت نظارت صادر شده باشد و رئیس سازمان ثبت آن را مخالف قانون تشخیص دهد می‌تواند و مکلف است که موضوع را به شورایعالی ارجاع نماید.

مورد دومـ جایی است که آراء هیأت‌های نظارت متناقض باشد. در این مورد ممکن است یک هیأت در موضوع واحد دو رأی مختلف و متناقض در دو زمان صادر کرده باشد و یا اینکه دو یا چند هیأت در موضوعات مشابه در استان‌های مختلف آراء متناقضی صادر نموده باشند. بهر حال اگر در موضوعات واحد یا مشابه آراء متضاد یا متناقضی از هیأت یا هیأت‌های نظارت صادر شده باشد، رئیس سازمان ثبت برابر تبصره‌ی ۴ ماده‌ی ۲۵ اصلاحی قانون ثبت مکلف است موضوع را به شورایعالی ثبت ارجاع و درخواست رسیدگی و ایجاد وحدت رویه نماید.

برای اینکه سازمان ثبت بر آراء هیأت‌های نظارت، نظارت داشته و از صدور آراء مخالف قانون یا متناقض آگاه شود و بتواند به تکلیف خود از جهت طرح موضوع در شورایعالی ثبت عمل نماید. ماده‌ی ۸ آیین‌نامه‌ی اجرایی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورایعالی مقرر داشته است که یک نسخه از آراء هیأت‌های نظارت به دبیرخانه‌ی سازمان ثبت ارسال شود تا رئیس سازمان از آنها مطلع گردد.

درخواست ایجاد وجدت رویه منحصراً از وظایف و اختیارات رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است و دیگری حق طرح پرونده را در شورایعالی ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه ندارد. این

امر از عبارت تبصره‌ی ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت استفاده می‌شود. متن ماده این است: «... ولی مدیرکل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیأتهای نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورایعالی ثبت ارجاع می‌نماید». چون در تشکیلات فعلی ثبت، سمت مدیرکل سابق ثبت به رئیس سازمان تبدیل شده است. گفتیم که رئیس سازمان باید این کار را بکند و چون در عبارت تبصره‌ی مزبور مسأله‌ی مخیر بودن مطرح نشده و به صورت تکلیف حتمی‌الاجراء بیان گردیده است، گفتیم که رئیس سازمان موظف به طرح موضوع در شورایعالی است و چون از کس و مقام دیگری نام برده نشده است گفتیم که فقط رئیس وقت این اختیار و وظیفه را دارد نه غیر او.

تذکر ـ طرح پرونده در شورایعالی ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مورد هر یک از آراء هیأتهای نظارت که مخالف قانون یا متناقض باشد به عمل می‌آید هر چند که آن رأی یا آن آراء قابل تجدیدنظر نباشد یا مهلت درخواست تجدیدنظر نسبت به آنها منقضی شده و قطعی گردیده باشد.

۱۱۳/۵ـ اجراء و تأثیر آراء شورایعالی ثبت

الفـ رأی شورایعالی ثبت که در مقام تجدیدنظر از رأی هیأت نظارت صادر شده باشد در مورد پرونده‌ی مطروحه قابل اجراء بوده و اداره‌ی ثبت باید در آن پرونده وفق رأی شورایعالی ثبت عمل نماید. اما این رأی برای هیأت یا هیأتهای نظارت لازم‌الاتباع نیست. این امر از تبصره‌ی ۵ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت منطوقاً و مفهوماً قابل استنباط است.

بـ رأی شورایعالی ثبت که در مقام وحدت رویه صادر شده باشد، تأثیری در پرونده‌هایی که هیأت نظارت رأی قطعی در مورد آنها صادر کرده است ندارد مگر اینکه آن آراء هنوز اجراء نشده باشد که در صورت اخیر وفق نظر شورایعالی ثبت عمل خواهد شد. این مطلب در تبصره‌ی ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت تصریح شده است. تبصره‌ی مذکور می‌گوید: «و در صورتی که رأی هیأت نظارت به موقع اجراء گذارده نشده باشد طبق نظر شورایعالی ثبت به موقع اجراء گذارده می‌شود».

جـ رأی شورایعالی ثبت که در مقام ایجاد وحدت رویه صادر می‌شود برابر نص تبصره‌ی ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت برای تمام هیأتهای نظارت لازم‌الاتباع است.

۱۱۴ـ انتشار آراء شورایعالی ثبت

به لحاظ لازم‌الاتباع بودن آراء شورایعالی ثبت در مورد وحدت رویه ماده‌ی ۱۶ آیین‌نامه‌ی اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و... مقرر می‌دارد که آراء شورایعالی ثبت در مورد وحدت رویه باید به کلیه‌ی هیأت‌های نظارت ابلاغ و در روزنامه‌ی رسمی منتشر گردد و آخر هر سال نیز سازمان ثبت باید مجموع آنها را چاپ و منتشر سازد و عندالاقتضاء در هفته‌نامه‌ی دادگستری نیز درج شود.

۱۱۵ـ تصحیح آراء هیأت نظارت و شورایعالی ثبت

الفـ هرگاه در رأی هیأت نظارت اشتباه بیّنی رخ داده و یا به علت سهوالقلم مطلبی از قلم افتاده باشد اگر رأی به مرحله‌ی اجراء در نیامده باشد، هیأت نظارت می‌تواند آن را اصلاح نماید و در این مورد ماده‌ی ۴ آیین‌نامه‌ی اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و... مقرر می‌دارد که مفاد رأی اصلاحی در ذیل رأی فعلی و ستون ملاحظات دفتر ثبت آراء هیأت نظارت با ذکر شماره و تاریخ قید گردد و اگر مربوط به اشتباهات مذکور در بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت باشد، طبق تبصره‌ی ۵ همان ماده در تابلو اعلانات ثبت محل نیز الصاق شود.

اما اگر رأی اجراء شده باشد مجوزی برای تصحیح آن نیست.

بـ هرگاه در آراء شورایعالی سابق و یا آراء شعب فعلی شورایعالی ثبت به علت سهو قلم مطلبی افتاده و یا اشتباه‌بینی رخ داده و یا به علت اشتباه در مبانی مستند صدور رأی اشتباهی پیش آمده باشد، اگر رأی اجراء نشده باشد شورایعالی ثبت آن را تصحیح و رأی اصلاحی صادر می‌نماید. مفاد رأی اصلاحی باید وسیله‌ی دبیر شورا در دفتر آراء و در مقابل رأی قبلی با ذکر شماره و تاریخ قید شود.

ولی چنانچه رأی اجراء شده باشد تصحیح آن مجوزی ندارد.

۱۱۶ـ چند اشکال

از نظر قانون نویسی سه اشکال درخصوص هیأت نظارت و شورایعالی ثبت، بر قانون فعلی ثبت اسناد و املاک وارد است: نخست آنکه ترکیب هیأت نظارت و حوزه‌ی صلاحیت آن در باب اول که مربوط به تشکیلات اداری ثبت است ذکر شده (ماده‌ی ٦) است در صورتی که تشکیلات شورایعالی ثبت در باب دوم که مربوط به ثبت املاک است (ماده‌ی ۲۵ مکرر) آورده شده است. این امر صحیح نیست زیرا ترکیب هیأت نظارت و شورایعالی ثبت به نحوی است که اگر یکی جزء تشکیلات اداری ثبت باشد دیگری هم باید جزء تشکیلات اداری ثبت باشد و گرنه هیچکدام جزء تشکیلات اداری ثبت نباشد، به عبارتی دیگر، یا هر دو را باید در تشکیلات اداری ثبت ذکر نمود (که این اولی است) و یا هر دو را در بابی دیگر و در هر حال باید پشت سر هم آورده شوند. اشکال دوم آن است که ترکیب هیأت نظارت در باب اول ولی حدود صلاحیت آن در باب دوم ذکر شده است، حال آنکه در مورد شورایعالی ثبت، هر دو مورد در یک باب ذکر شده است. البته بهتر است که هر دو در یک باب (باب تشکیلات اداری ثبت) ذکر شوند. اشکال سوم آن است که بخشی از وظایف شورایعالی ثبت در تبصره‌ی ۴ ماده‌ی ۲۵ اصلاحی قانون ثبت که مربوط به حدود صلاحیت هیأت نظارت است آورده شده (ایجاد وحدت رویه) و بخشی دیگر در ماده‌ی ۲۵ مکرّر همان قانون که مربوط به تشکیلات شورایعالی ثبت است (رسیدگی به تجدیدنظر آراء هیأت نظارت) آنهم از نظر قانون‌نویسی صحیح نیست.

فصل ششم

ابطال و اصلاح اسناد مالکیت

۱۱۷-

با همه‌ی اعتباری که برای ثبت ملک و سند مالکیت گفته شد و حقاً هم باید این اعتبار برای اسناد مالکیت وجود داشته باشد در عمل توجه حاصل شده که گاهی ثبت ملک بدون رعایت مقررات قانونی انجام می‌شود و گاهی نسبت به یک ملک اسناد مالکیت متعارض صادر می‌گردد و گاهی براثر اشتباه مأمورین ثبت یا دیگران در ثبت املاک و صدور اسناد مالکیت اشتباه می‌شود و نیز اشخاصی با سوءاستفاده از قوانین، اراضی موات و اموال عمومی و انفال و موقوفات را به ثبت رسانده‌اند گاهی هم ضرورت زمان و مصالح اجتماع اقتضاء ابطال ثبت املاک و اسناد مالکیت را می‌نماید. این وقایع که به نسبت قابل ملاحظه‌ای رخ داده و می‌دهد همراه با مصالح اجتماعی ذکر شده، اقتضاء داشته و دارد که راهی برای اصلاح یا ابطال اسناد مالکیت اشتباهی یا مخالف قانون اندیشیده شود رویه‌های قضایی و قوانین اصلاحی بعد از سال ۱۳۱۰ طرقی برای آن پیش‌بینی نموده‌اند که در اینجا بیان می‌شود:

به‌طور کلی گاهی ابطال ثبت و سند مالکیت یا اصلاح آن با حکم دادگاه انجام می‌شود و گاهی بدون حکم دادگاه. غرض ما بیشتر بررسی و شرح مواردی است که با حکم دادگاه سند مالکیت ابطال می‌گردد.

۱۱۷/۱- مواردی که ابطال سند مالکیت احتیاج به حکم دادگاه ندارد

الف- ابطال سند مالکیت به حکم قانون- در مواردی که مقتضیات اجتماعی مانند اصلاحات ارضی و تقسیم اراضی بین زارعین و یا مصالح عمومی مانند حفظ جنگل‌ها و مراتع و منابع طبیعی و یا جهات شرعی مانند حفظ موقوفات و عمل بر طبق نیات واقفین اقتضاء نماید. با وضع قوانین لازم دستور ابطال ثبت و اسناد مالکیتی که به نام اشخاص صادر شده است داده می‌شود. بعضی از این قوانین مانند قانون ابطال اسناد مالکیت رقبات موقوفه، دادگاه‌ها را مأمور می‌کند که مثلاً پس از احراز اینکه مورد ثبت قبلاً موقوفه بوده است سند مالکیت صادر شده به نام اشخاص و ثبت رقبه را به عنوان ملکیت ابطال نماید و

برخی دیگر از آنها مانند قانون ملی شدن جنگل‌ها و منابع طبیعی و قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع به ادارات ذیربط اختیار می‌دهد که منابع طبیعی را تشخیص و دستور ابطال اسناد آنها را صادر کنند. در این موارد سازمان ثبت مکلف است که طبق درخواست آن مراجع ثبت و سند مالکیت صادره را ابطال نماید و این اقدام بدون احتیاج به حکم دادگاه صورت می‌گیرد.

ب ـ ابطال ثبت و سند مالکیت معارض وسیله‌ی اداره‌ی ثبت ـ در این مورد قبلاً شرح دادیم که هرگاه دارنده‌ی سند مالکیت معارض ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ قانونی اخطار اداره‌ی ثبت به او، به دادگاه صالح مراجعه و دادخواست تقدیم ننماید و دارنده‌ی سند ثبت مقدم گواهی عدم مراجعه‌ی او را به دادگاه اخذ و به اداره‌ی ثبت تقدیم نماید. اداره‌ی ثبت رأساً و بدون احتیاج به حکم دادگاه یا مرجع ذیصلاح دیگری، ثبت معارض و سند مالکیت معارض را ابطال می‌نماید. در این مورد همان‌گونه که گفته شد هیچ مرجع دیگری غیر از اداره‌ی ثبت در امر ابطال سند مالکیت دخالت ندارد.

ب ۲ـ در مورد اضافه مساحت ـ ماده‌ی ۱۴۹ قانون ثبت می‌گوید: «نسبت به ملکی که با مساحت معین موردمعامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد، ذینفع می‌تواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه‌های قانونی معامله به صندوق ثبت توديع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید.

در صورتی که اضافه مساحت در محدوده‌ی سند مالکیت بوده و به مجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالک و خریدار نسبت به اضافه‌ی مذکور قراردادی نشده باشد اداره‌ی ثبت سند را اصلاح و به ذینفع اخطار می‌نماید تا وجه تودیعی را از صندوق ثبت دریافت دارد. عدم مراجعه‌ی فروشنده برای دریافت وجه در مدتی زاید بر ده سال از تاریخ اصلاح سند اعراض محسوب و وجه به حساب درآمد اختصاصی ثبت واریز می‌شود.

تبصرهـ در مواردی که تعیین ارزش اضافه مساحت میسر نباشد ارزش اضافه مساحت در زمان اولین معامله به وسیله‌ی ارزیاب ثبت معین خواهد شد.

این ماده ضمن اینکه به اداره‌ی ثبت اجازه می‌دهد که سند مالکیت را اصلاح نماید حقوق فروشنده را نیز حفظ کرده و اصلاح سند را موکول به تودیع قیمت مساحت اضافی و هزینه‌های قانونی معامله وسیله‌ی خریدار نموده است.

باید دانست که اضافه مساحت به نحو دیگری نیز قابل تصور و تحقق است که در آن مورد اصلاح سند مالکیت احتیاج به پرداخت قیمت اضافی و یا وجهی دیگر ندارد. آن مورد عبارت است از موردی که در سند مالکیت طول ابعاد و مساحت ملک هر دو ذکر می‌شود ولی با هم اختلاف دارند، یعنی اگر طول ابعاد را در نظر بگیریم و صحیح بدانیم مساحتی که از محاسبه‌ی آنها به دست می‌آید کمتر یا بیشتر از مساحتی خواهد بود که در سند مالکیت قید گردیده و اگر مساحت را در نظر بگیریم و آن را صحیح بدانیم طول ابعاد باید غیر از آنچه نوشته شده است باشد. در این صورت چه باید کرد و مرجع

رسیدگی کجا است؟ درخصوص مرجع رسیدگی، چون رسیدگی به کلیه اشتباهات ثبتی با هیأت نظارت است، باید گفت که مرجع رسیدگی به این اشتباه هم هیأت نظارت می‌باشد.

درخصوص اینکه کدامیک از طول ابعاد یا مساحت باید ملاک و معتبر تلقی شود باید گفت که طول ابعاد معتبر است زیرا مساحت حاصلضرب آنها است و مبنای محاسبه و تعیین مساحت طول ابعاد است. پس اگر مساحت مذکور در سند بیش از مساحتی باشد که از محاسبه‌ی ابعاد به دست می‌آید. و آن مساحت اضافی در تصرف صاحب سند باشد می‌تواند نسبت به مقدار اضافی درخواست ثبت نماید ولی سند باید بر اساس نتیجه‌ی محاسبه‌ی ابعاد مذکور در آن اصلاح شود. اما اگر مساحت کمتر از نتیجه‌ی محاسبه‌ی طول اضلاع باشد هیأت نظارت می‌تواند دستور تصحیح آن و اصلاح سند مالکیت را بدهد.

ج- اصلاح یا ابطال سند مالکیت به دستور هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای ۳ و ۴ و ۵ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت:

اول- در موردی که صرفاً در اثر عدم دقت و اشتباه نویسنده‌ی سند مالکیت یا نویسنده‌ی دفتر املاک اشتباه قلمی رخ داده باشد.

دوم- در صورتی که ثبت دفتر املاک یا سند مالکیت مخالف یا مغایر سند رسمی باشد. مثلاً در سند رسمی نام انتقال‌گیرنده غلامرضا نوشته شده ولی در دفتر املاک یا سند مالکیت اشتباهاً احمد یا چیز دیگری نوشته شده است.

توضیحاً اضافه می‌شود که منظور از سند رسمی در اینجا و به‌طور کلی در قانون ثبت، سندیست که در دفتر اسناد رسمی ثبت شده باشد. در آینده بحث بیشتری در این باب خواهیم داشت.

سوم- در صورتی که ثبت دفتر املاک یا سند مالکیت مخالف یا مغایر حکم نهایی دادگاه باشد.

در این سه مورد هیأت نظارت پس از احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت و سند مالکیت را خواهد داد هر چند که مخل به حقوق کسان دیگری باشد. (بند ۳ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت)

چهارم- در مورد اشتباهاتی که در جریان عملیات مقدماتی رخ داده و در دفتر املاک هم وارد شده است.

هیأت نظارت در صورت احراز وقوع اشتباه چنانچه تشخیص دهد که اصلاح آن مخل به حقوق کسی نیست دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد. (بند ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت)

پنجم- اشتباهاتی که در عملیات تفکیکی واقع و در دفتر املاک یا سند مالکیت وارد شده است. در این موارد نیز هیأت نظارت در صورت احراز وقوع اشتباه چنانچه اصلاح ثبت و سند را مخل به حقوق دیگران تشخیص ندهد دستور اصلاح آن را خواهد داد. (بند ٦ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت)

۱۱۷/۲ـ مواردی که با حکم نهایی دادگاه سند مالکیت ابطال یا اصلاح می‌شود

الفـ هرگاه ملکی برخلاف قانون به ثبت رسیده باشد ذینفع می‌تواند به دادگاه حقوقی صلاحیتدار دادخواست بدهد و ابطال ثبت و سند مالکیت را از دادگاه بخواهد. در این صورت دادگاه پس از رسیدگی و احراز صحت دعوی حکم بر ابطال ثبت و سند مالکیت می‌دهد. مثلاً اگر در مواردی که انتشار آگهی نوبتی لازم است، بدون انتشار آن ملکی به نام متقاضی ثبت و سند مالکیت صادر شود، چون این ثبت مطابق قانون نیست و با عدم انتشار آگهی حق اعتراض کسانی که می‌توانسته‌اند بر آن اعتراض کنند ضایع شده است. مدعی یا مدعیان حق می‌توانند در دادگاه اقامه‌ی دعوی نموده احقاق حق و ابطال ثبت غیرقانونی را تقاضا نمایند. رسیدگی دادگاه و دادن رأی بر ابطال سند مخالف قانون در این موارد مخالفتی با ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت ندارد، زیرا ماده‌ی مزبور می‌گوید: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی راکه ملک به اسم او ثبت شده و یا... مالک خواهد شناخت.» و مفهوم آن این است که اگر ملک مطابق قانون به ثبت نرسیده باشد دیگران می‌توانند ادعای حق در مورد آن بمانید و دادگاه‌ها ممنوع از رسیدگی به آن دعاوی نیستند. رویه‌ی قضایی نیز چنین است و عدل و انصاف هم همین اقتضاء را دارد. هیأت عمومی دیوانعالی کشور در رأی شماره‌ی $\frac{۱۶۵۳}{۴۰/۵/۱۰}$ چنین اظهار نظر کرده است: «ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت ناظر به ملکی است که مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد و همچنین انتقالی که موافق قانون انجام یافته باشد و در موردی که دعوی قانونی نبودن فروش ملک است دعوی قابل استماع بوده زیرا قانوناً به بیعی که صحیحاً واقع نشده باشد آثاری از قبیل مالکیت خریدار نسبت به مبیع و تعلق ثمن به فروشنده مترتب نمی‌باشد.»

بـ در تعارض اسناد مالکیت ـ همان‌گونه که در مبحث صلاحیت هیأت نظارت ذکر شد، در مورد صدور اسناد مالکیت معارض، دارنده‌ی سند مالکیت معارض می‌تواند ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ اخطار اداره‌ی ثبت به دادگاه عمومی ذیصلاح دادخواست بدهد و ابطال سندی راکه مخالف قانون است درخواست کند. در این صورت دادگاه رسیدگی نموده، طبق لایحه‌ی قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض، حکم بر ابطال سندی که مطابق مقررات نیست (اعم از سند مقدم یا مؤخر) صادر می‌نماید، ابطال ثبت مقدم مانند اینکه اظهارنامه‌ی ثبت مؤخر یا تحدید حدود آن زودتر پذیرفته یا انجام شده باشد. نکته‌ای که باید مورد توجه قرار گیرد آن است که در مورد تعارض اسناد مالکیت، دادگاه تنها در صورتی حق رسیدگی دارد که دادخواست ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ اخطاریه‌ی اداره‌ی ثبت تقدیم شده باشد در غیر این صورت مجوزی برای رسیدگی دادگاه نیست، زیرا اجازه‌ی رسیدگی منحصر به همان موردی است که ذکر شد.

جـ در موردی که سند مالکیت بر اساس اشتباهی که در عملیات مقدماتی ثبت حاصل شده است صادر گردیده و هیأت نظارت اصلاح آن را مخل به حقوق دیگران بداند. بند ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت

می‌گوید: «در این مورد هیأت نظارت به ذینفع اخطار می‌کند که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید.» و با صدور چنین اخطاری دادگاه مجاز به استماع دعوی مخالف سند مالکیت و صادر کردن حکم بر اصلاح آن می‌باشد. باید توجه داشت که در این مورد نیز جواز رسیدگی به دادگاه منوط است به اینکه هیأت نظارت قبلاً به موضوع رسیدگی و وقوع اشتباه را احراز و به ذینفع اخطار کرده باشد که می‌تواند برای اصلاح سند و رفع اشتباه به دادگاه مراجعه نماید. بدون انجام این تشریفات، دادگاه مجاز به رسیدگی نیست.»

د- در صورتی که در عملیات تفکیکی اشتباهی رخ داده و وارد دفتر املاک و یا سند مالکیت شده و اصلاح آن مخل به حقوق اشخاص باشد- در این مورد بند ۶ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت می‌گوید:

«رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است، مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند.» مفهوم این ماده آن است که اگر اصلاح سند مخل به حقوق اشخاص باشد رفع آن از صلاحیت هیأت نظارت خارج است و علی‌الاصول در صلاحیت دادگاه می‌باشد. بنابراین در این مورد هم رسیدگی دادگاه منوط است به اینکه هیأت نظارت قبلاً رسیدگی و وقوع اشتباه را احراز نموده و اصلاح سند را مخل به حقوق دیگران بداند.

ه- در مورد مذکور در بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۷۰ که ذیلاً درج می‌شود:

«۶- در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون (منظور ماده ۱۴۸ اصلاحی است) ارجاع می‌شود، هیأت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دو نوبت به فاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید. در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود، معترض به دادگاه صالح هدایت می‌شود و اقدامات ثبت موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود، چنانچه اعتراض نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.»

بنابراین طبق بند مذکور با وجود صدور سند مالکیت متضرر می‌تواند به دادگاه دادخواست بدهد و ابطال آن را درخواست نماید.

فصل هفتم

ثبت ملک غیر

۱۱۸-

هرگاه کسی من غیر حق اما با رعایت کلیه‌ی ضوابط و مقررات قانون ثبت ملکی را که متعلق به او نبوده است به نام خود ثبت کند و سند مالکیت بگیرد یا مدت اعتراضات منقضی شود. دیگر کسی به عنوان مالک حقیقی و واقعی نمی‌تواند درخواست ابطال تقاضای ثبت یا سند مالکیت او را بنماید و جزء در مورد صدور اسناد مالکیت معارض یا اشتباهات ثبتی که شرح آن قبلاً گذشت، هیچ دعوایی در این خصوص مسموع نیست و مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت بر این امر دلالت دارند. ممکن است گفته شود که این برخلاف عدل و انصاف است که صاحب حق نتواند حق خود را مطالبه کند و مجبور باشد که در برابر صاحب سند مالکیت تمکین و سکوت نماید. اما این اشکال در برابر مصالح جامعه مندفع است، زیرا مصالح جامعه و روشن شدن وضع مالکیت غیرمنقول و حفظ حقوق دارندگان اموال غیرمنقول، همان‌طور که در آغاز کتاب بیان شد، ایجاب می‌نماید که املاک به ثبت برسد. اگر ثبت ملک قاطع دعاوی نباشد و دلیل قطعی مالکیت محسوب نشود، فایده‌ای بر آن مترتب نخواهد بود و کسی از آن استقبال نخواهد کرد.

فدا شدن منافع تنی چند از مالکین که به علت بی‌اطلاعی یا تنبلی و تسامح و عدم اقدام به موقع نتوانسته‌اند حقوق خود را حفظ و از آنها دفاع نمایند، نمی‌تواند در برابر منافع عام و فواید اعتبار ثبت املاک مورد توجه قرار گیرد و لذا قانونگذار در مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت مقرر داشته است که پس از انقضاء مدت اعتراض دعوی تضییع حق به هیچ عنوان قابل استماع نیست و دولت فقط کسی را که ملک به نام او ثبت شده یا به او منتقل شده است مالک می‌شناسد. توجیه آن هم علاوه بر آنچه ذکر شد آن است که وقتی کسی با وجود انتشار آگهی‌های ثبت عمومی و مقدماتی و نوبتی و تحدیدی در مدت قانونی اقدام به درخواست ثبت یا اعتراض بر ثبت یا تحدید حدود و حقوق ارتفاقی نمی‌کند، در حقیقت به منزله‌ی آن است که از آن اعراض نموده و به ضرر خود اقدام کرده است و کسی که به ضرر خود اقدام می‌کند نمی‌تواند شکایتی داشته باشد و باید عواقب آن را تحمل نماید. معذلک در مواردی

که اشخاص با حیله و تقلب یا سوءاستفاده از اعتماد مالک به ضرر او اقدام و ملک را به نام خود ثبت نموده‌اند. قانون ثبت برخورد قاطعانه نموده و آنان را قابل تعقیب کیفری و مجازات و ملزم به جبران خسارات شاکی یا جلب رضایت او کرده است. این موارد در مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷، ۱۰۸ و ۱۰۹ قانون ثبت بیان شده است و در آینده توضیح داده خواهد شد. آنچه لازمست که در این فصل ذکر گردد آن است که ثبت ملک غیر در موارد زیر دارای جنبه‌ی جزایی است و مرتکب کلاهبردار محسوب می‌شود و کسی که حق او ضایع شده است می‌تواند از تصییع‌کننده‌ی آن شکایت کیفری کند و درخواست محکومیت کیفری متهم به مجازات قانونی و جبران خسارت وارده (قیمت ملک و اجور آن و سایر خسارات) را بنماید:

۱ـ کسانی که متصرف ملکی نبوده‌اند و با صحنه‌سازی خود را متصرف قلمداد نموده و تقاضای ثبت آن را کرده‌اند. (ماده‌ی ۱۰۹)

۲ـ کسانی که به عنوان امین یا قائم‌مقام مالک متصرف ملک او بوده‌اند و آن را به نام خود ثبت کنند. (ماده‌ی ۱۰۷)

۳ـ کسانی که به عنوان امین یا قائم‌مقام ملک متصرف ملکی بوده و با تبانی موجب شوند که ملک به نام ثالثی ثبت شود (ماده‌ی ۱۰۸)

۴ـ مالکینی که پس از انتقال ملک خود یا علم به سلب مالکیتشان، درخواست ثبت آن ملک یا صدور سند مالکیت نمایند و یا با وجود اخطار اداره‌ی ثبت برای تصدیق حق طرف حاضر نشوند. (ماده‌ی ۱۰۵)

۵ـ وراثی که با علم به انتقال ملک وسیله‌ی مورث و یا سلب مالکیت مورث. درخواست ثبت آن را به نام خود یا درخواست صدور سند مالکیت آن را به نام خود نمایند و یا با وجود اخطار اداره‌ی ثبت برای تصدیق حق طرف حاضر نشوند. (ماده‌ی ۱۰۶)

در سایر موارد همان‌طور که در ماده‌ی ۲۴ قانون ثبت آمده است هیچ شکایتی اعم از حقوقی یا جزایی پذیرفته نخواهد شد مگر در مورد ماده‌ی ۴۵ قانون ثبت که شرح آن قبلاً گذشت.

فصل هشتم

نحوه صدور اسناد مالکیت

(املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی از بین رفته است)

-۱۱۹/۱

جنگ تحمیلی عراق و ایران و خرابی و اشغال بعضی از شهرهای غربی و جنوبی کشور توسط اشغالگران و فرار مردم از خانه و کاشانه خود و غارت شدن آنها به وسیله مهاجمین و معدوم کردن پرونده‌ها و دفاتر و اسناد و بایگانی ادارات و منجمله ادارات ثبت اسناد و املاک و نبودن نسخه دوم کاملی از دفاتر ثبت املاک، در تهران و همچنین وقوع زلزله‌های مخرّبی مانند زلزله شمال که رودبار و بعضی دیگر از نقاط استان گیلان را ویران کرد، مشکلاتی برای مردم به بار آورد. زیرا از یک طرف اسناد و مدارک مالکیت آنان از بین رفت و از طرف دیگر ساختمان‌ها و حدود مشخصات املاک آنان خراب و نابود شد و نیز دفاتر ثبت شرکت‌ها و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق معدوم گردید و مردم برای انجام کارهای خود با مشکلات اداری مواجه شدند و بازسازی آن شهرها نیز با اشکالاتی فراوان روبرو شد. این امر ضرورت تصویب مقرراتی برای صدور اسناد مالکیت جدید و اسناد تازه ازدواج و طلاق و تعهدات را آشکار ساخت و دولت لایحه‌یی در این خصوص تهیه و به مجلس تقدیم نمود که سرانجام در تاریخ ۲۸ بهمن ۱۳۶۹ در مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۹/۱۲/۱۸ در شورای نگهبان‌تأیید و تبصره ۶ آن نیز در تاریخ ۱۳۷۰/۱۲/۱۷ به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسید و در تاریخ ۲۶ خرداد ۱۳۷۰ در شماره ۱۳۴۷۵ روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران منتشر گردید.

این قانون مشتمل بر ۱۸ ماده و پنج تبصره است و ماده ۱۱ آن برای مدت پنج سال به عنوان ضرورت تصویب شده است. سایر مواد و تبصره‌های آن مدّت ندارد و تا زمانی که فسخ یا اصلاح نگردیده است قابل اجراء می‌باشد.

۱۱۹/۲ـ تعیین تکلیف املاکی که پرونده و اسناد آنها از بین رفته است

مطابق ماده ۱ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی از بین رفته است، در مواقعی که به علت جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای نظیر زلزله، سیل و آتش‌سوزی آثار اعیان املاک یا اسناد و مدارک ثبتی از بین رفته باشد، سازمان ثبت اسناد و املاک مجاز است که نسبت به تشکیل پرونده و دفاتر و سوابق ثبتی املاک و همچنین اسناد و مدارک مربوط به اجرای ثبت و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و ثبت شرکت‌ها ومالکیت صنعتی و اختراعات اقدام نماید.

سازمان ثبت اسناد و املاک در اجراء ماده فوق باید از طریق رسانه‌های گروهی به اطلاع عموم برساند تا ذوی‌الحقوق اسناد و مدارک و مستندات و دلایل خود را حداکثر ظرف شش ماه از تاریخ اعلام به ثبت محل ارائه نمایند. اگر در ظرف مهلت مذکور اسناد و مدارک ارائه شود نیاز به‌تأیید دادگاه ندارد ولی اگر بعد از مدّت مزبور به ادارات ثبت مراجعه گردد باید اصالت اسناد و مدارک و مستندات به‌تأیید دادگاه محل رسیده باشد.

برابر ماده ۲ قانون یاد شده سازمان ثبت اسناد و املاک و ادارات تابعه آن سازمان باید نسبت به جمع‌آوری مدارک و اطلاعاتی که به رفع مشکل کمک می‌کند اقدام نمایند و وزارتخانه‌ها و سازمان‌ها و مؤسسات دولتی و عمومی و شهرداری‌ها هم مکلف شده‌اند که اسناد و مدارک و نقشه‌های مورد نیاز را در اختیار ادارات ثبت اسناد و املاک قرار دهند.

اداره ثبت اسناد و املاک محل باید بلافاصله در موارد زیر:

الفـ در صورتی که مدارک و مستندات متقاضی، حاکی از ثبت ملک در دفتر املاک باشد.

بـ در صورتی که مسؤول بازسازی محل بر اساس پرونده‌های موجود که عیناً به ثبت محل تحویل می‌نماید گواهی کند.

جـ در صورتی که معتمدین و گواهان محل شهادت بر مالکیت متقاضی بدهند و معارضی هم نباشد. با تشکیل پرونده و تهیه نقشه و ثبت ملک در دفتر املاک، سند مالکیت به نام متقاضی صادر نماید. ترتیب تعیین شماره پلاک و تهیه و جایگزینی دفاتر و سوابق را آیین‌نامه مشخص خواهد کرد.

در غیر از موارد مذکور در بالا و همچنین در مواردی که بین اشخاص در تصرف یا مالکیت اختلاف باشد، به دستور ماده ۴ همان قانون موضوع به هیأت حلّ اختلاف موضوع ماده ۵ آن قانون که در هر حوزه ثبتی از اشخاص زیر تشکیل می‌شود، ارجاع می‌گردد:

۱ـ رئیس ثبت اسناد و املاک ۲ـ مسؤول بازسازی ۳ـ دو نفر معتمد به معرفی نماینده یا نمایندگان محل در مجلس شورای اسلامی ۴ـ شهردار محل درخصوص شهرها و بخشدار محل در مورد خارج شهرها.

وظیفه هیأت حلّ اختلاف مذکور برابر ماده ۵ آن قانون عبارت است از: بررسی شکایات و

اعتراضات و ارجاعات ثبت و انجام تحقیقات به منظور تشخیص مالکیت متقاضی و میزان آن و حدود و مشخصات ملک یا ردّ تقاضای متقاضی. هیأت پس از رسیدگی به شکایات یا اعتراضات و یا ارجاعات ثبت نظر و رأی خود را به اداره ثبت محل اعلام می‌کند و اداره ثبت مکلّف است که طبق رأی هیأت بلافاصله مبادرت به تشکیل پرونده و صدور سند مالکیت نماید. رأی هیأت قابل اعتراض در دادگاه صالح (دادگاه عمومی محلّ) می‌باشد ولی این اعتراض به تصریح تبصره ذیل ماده ۶ همان قانون مانع از صدور سند مالکیت و شروع بازسازی نخواهد بود.

در صورت اعتراض بر رأی هیأت دادگاه به اعتراض رسیدگی و حکم مقتضی در مورد مالکیت عرصه و تعیین تکلیف اعیانی صادر خواهد نمود و پس از قطعیت آن حکم، اداره ثبت، بر طبق آن عمل خواهد کرد و دفتر املاک را با توجه به حکم قطعی اصلاح و سند مالکیت جدید صادر خواهد نمود. اسناد مالکیتی که طبق این قانون صادر می‌شود برابر تبصره ماده ۱۰ آن از پرداخت حق‌الثبت و عوارض و مالیات برای بار اول معاف است.

۱۱۹/۳ـ تعیین تکلیف شرکت‌ها و اشخاص حقوقی که دفاتر ثبت شرکت‌های آنان از بین رفته است

برابر ماده ۷ قانون موصوف اشخاص حقوقی که دفاتر ثبت شرکت‌های آنان از بین رفته است می‌توانند مدارک خود را به ثبت محل تسلیم نمایند تا نسبت به تشکیل پرونده و سوابق و دفاتر جدید اقدام گردد.

۱۱۹/۴ـ تکلیف اجراییه‌هایی که پرونده اجرایی آنها از بین رفته است

مطابق مدلول مواد ۸ و ۹ قانون مزبور در مواردی که پرونده اجرایی بر اثر حدوث وقایع غیرمترقبه، از قبیل جنگ و سیل و زلزله از بین رفته باشد، اگر اشخاص با ارائه مدارک و مستندات معتبر مدعی عدم اقدام در مورد پرونده اجرایی شوند، اداره ثبت مکلف به تشکیل پرونده اجرایی و اقدام در آن مورد خواهد بود و اشخاصی هم که سررسید طلب آنها به موجب اسناد رسمی و ازدواج و طلاق فرا رسیده ولی قبوض و دفاتر آنها از بین رفته است می‌توانند با ارائه مدارک و مستندات معتبر قانونی به اداره ثبت مربوط مراجعه نمایند و ثبت محل با توجه به آن مدارک اجراییه صادر خواهد نمود.

۱۱۹/۵ـ تکلیف مواردی که دفاتر اسناد رسمی یا ازدواج و طلاق از بین رفته است

طبق ماده ۱۳ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه از بین رفته است، در مواردی که دفاتر ازدواج و طلاق و یا اسناد رسمی بر اثر سیل یا زلزله یا جنگ و امثال آنها از بین رفته باشد افراد ذینفع می‌توانند با ارائه اسناد و دلایل و مدارک معتبر به ثبت

محل مراجعه نمایند. اداره ثبت درخواست آنان را به ضمیمه اسناد و مدارک مربوطه همراه با اظـهار نظر خود به هیأت حلّ اختلاف موضوع ماده ۵ آن قانون که شـرحش گـذشت مـی‌فرستد و هـیأت مذکور در صورت عدم وصول اعتراض به قضیه رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید و در صورت وصول اعتراض به ذینفع اخطار می‌کند که در صورت تمایل به دادگاه صالح مراجعه نماید.

۱۱۹/۶ـ تکلیف املاکی که متعلق حق غیر بوده است.

در مورد املاکی که طبق اسناد و مدارک یا دلایل معتبر مورد معامله شرطی یا رهنی یا مورد وثیقه و بازداشت بوده و یا شخص دیگری در آن ملک حق کسب و پیشه داشته و یا طبق رأی هـیأت حـلّ اختلاف موضوع ماده ۵ آن قانون این موارد احراز شده است به دستور ماده ۱۲ آن قانون موضوع در سوابق ثبتی و دفاتر ثبت و سند مالکیت درج خواهد شد و چنانچه قبلاً سند مالکیت بدون قید مورد یا موارد فوق صادر و تسلیم شده باشد به مالک اخطار می‌کند که سند مالکیت را برای اصلاح تسلیم اداره ثبت محل نماید و در صورت استنکاف ظرف ده روز مراتب به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ می‌شود تا از انجام معامله نسبت به سند مالکیت مذکور خودداری نمایند.

۱۱۹/۷ـ ضمانت اجراء قانون مذکور

مطابق ماده ۱۴ قانون مذکور هر یک از کارکنان دولت که در اجراء این قانون به تشخیص دادگاه صالح رعایت دقیق مقررات آن را ننموده و تخطی نمایند علاوه بر مجازات‌های مقرر در قوانین جزایی به انفصال موقت از سه ماه تا سه سال از خدمات دولتی نیز محکوم می‌شوند و همچنین اشخاصی که عالماً عامداً در جرایم مذکور مباشرت داشته و از آن منتفع شده‌اند علاوه بر جبران خسارات وارده به دولت یا اشخاص و اعاده وضع می‌بایست حقوق ثبتی را از قرار هر ده هزار ریال پانصد ریال بپردازند و مقررات مواد ۱۰۰ تا ۱۱۷ قانون ثبت نیز در مورد این قانون رعایت می‌شود. (تبصره ذیل ماده ۱۴)

۱۱۹/۸ـ معافیت از پرداخت عوارض و مالیات و حق‌الثبت

مطابق تبصره ذیل ماده ۱۰ قانون مذکور در کلیه مواردی که سند مالکیت جدید صادر می‌شود، صدور سند مالکیت و پروانه ساختمانی، برای بار اول مشمول پرداخت هیچگونه عوارض و مالیات و حق‌الثبت نمی‌باشد و این مساعدتی است که قانونگذار به حال اینگونه افراد بلاکشیده نموده است.

باب سوم

ثبت اسناد

فصل اول

تعریف سند و اقسام آن

۱۲۰ـ تعریف سند

در قانون ثبت تعریفی برای سند نشده است و لذا برای تعریف آن به قانون مدنی مراجعه می‌نماییم. ماده‌ی ۱۲۸۴ قانون مدنی در تعریف سند می‌گوید: «سند عبارت است از هر نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.»

۱۲۱ـ اقسام سند

قانون مدنی سند را بر دو نوع تقسیم نموده است: سند رسمی و سند عادی. (ماده‌ی ۱۲۸۶)

۱۲۲ـ تعریف سند رسمی و عادی در قانون مدنی

۱/۱۲۲ـ الف ـ سند رسمی از نظر قانون ثبت

مادهٔ ۱۲۸۷ قانون مدنی سه نوع از اسناد را رسمی شناخته است:

۱ـ اسنادی که در اداره‌ی ثبت اسناد و املاک ثبت شده است.

۲ـ اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد.

۳ـ اسنادی که نزد سایر مأمورین رسمی تنظیم شده باشد. مانند شناسنامه‌ای که توسط مأمورین ادارهٔ ثبت احوال وفق مقررات صادر شده باشد. مشروط بر اینکه تنظیم‌کننده‌ی سند صلاحیت تنظیم آن را داشته باشد و سند را بر طبق مقررات قانونی تنظیم کرده باشد.

بنابراین اگر سند نزد سردفتری که منفصل شده است یا کارمندی که از خدمت بر کنار گردیده است، یا نزد مأموری که صلاحیت آن را نداشته است، تنظیم گردد. مثلاً مأمور ثبت دفتر املاک سند معامله یا سند سجلی صادر کند یا مأمور ثبت احوال گواهینامه‌ی رانندگی یا گذرنامه یا سند مالکیت صادر کند آن سند رسمیت نداشته و در بعضی موارد اعتبار هم ندارد.

همچنین اگر سندی نزد مأمورین ذیصلاح تنظیم ولی مقررات قانونی در تنظیم آن رعایت نشده

باشد آن سند رسمیت نخواهد داشت.

در اینجا باید دانست که تشریفات قانونی ثبت اسناد بر دو قسم است:

۱ـ تشریفاتی که عدم رعایت آنها سند را از رسمیت خارج می‌کند مانند عدم امضاء سردفتر.

۲ـ تشریفاتی که عدم رعایت آنها سند را از رسمیت خارج نمی‌کند، مانند عدم رعایت مقررات راجع به تمبر.

ماده‌ی ۱۲۹۴ قانونی مدنی می‌گوید: «عدم رعایت مقررات راجعه به تمبر که به اسناد تعلق می‌گیرد سند را از رسمیت نمی‌اندازد.»

تشریفات مربوط به هر نوع از اسناد در قانون راجع به آن اسناد معین شده است و تنظیم‌کنندگان اسناد باید آنها را رعایت نمایند.

۱۲۲/۲ـ ب ـ سند عادی

ماده‌ی ۱۲۸۹ قانونی مدنی می‌گوید: «غیر از اسناد مذکوره در ماده‌ی ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است.» و ماده‌ی ۱۲۹۳ تصریح می‌کند به اینکه: «هرگاه سند به وسیله‌ی یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده لیکن مأمور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرره قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد. سند مزبور در صورتی که دارای امضاء یا مهر طرف باشد عادی است.» مفهوم این ماده دلالت دارد بر اینکه اگر آن سند دارای مهر یا امضاء طرف نباشد سندیت ندارد.

۱۲۳ـ سند رسمی از نظر قانون ثبت

گرچه در قانون ثبت تعریف خاصی از سند رسمی نشده است ولی از مطالعه‌ی مجموع مواد مربوطه چنین استنباط می‌شود که سند رسمی از نظر قانون ثبت سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد. بنابراین سند رسمی از نظر قانون ثبت اخص است از سند رسمی مذکور در ماده‌ی ۱۲۸۷ قانون مدنی، به این توضیح که هر سندی که از نظر قانون ثبت رسمی است از نظر قانون مدنی هم رسمی است، زیرا به تصریح ماده‌ی ۱۲۸۷ قانون مدنی اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی یا در اداره‌ی ثبت اسناد و املاک رسمی است. اما ممکن است سندی از نظر قانون مدنی سند رسمی باشد ولی از نظر قانون ثبت، سند رسمی به آن گفته نشود. مانند شناسنامه که چون توسط مأمور ذیصلاح و مطابق مقررات صادر گردیده است. بنابر تعریف قانون مدنی سند رسمی است ولی چون در دفتر اسناد رسمی تنظیم نشده است در عرف ثبتی و از نظر قانون ثبت به آن سند رسمی گفته نمی‌شود.

باید دانست که تفاوت سند رسمی در قانون ثبت با سند رسمی در قانون مدنی فقط از جهت تعریف نیست بلکه آثار آنها نیز متفاوتست. مثلاً سندی که قانون ثبت به آن سند رسمی می‌گوید بدون حکم دادگاه قابل اجراء است و اگر اختلاف یا اشکال یا اشتباهی در تنظیم آن باشد حسب مورد در

اداره‌ی کل امور اسناد سازمان ثبت یا در هیأت نظارت و شورایعالی ثبت مطرح می‌شود، در صورتی که سند رسمی مشمول تعریف قانون مدنی مانند شناسنامه، گواهینامه‌ی رانندگی و سایر اسناد رسمی که توسط سایر مأمورین دولت تنظیم می‌شود قابل طرح در هیأت نظارت یا لازم‌الاجراء نمی‌باشد. در این‌باب بعداً بیشتر بحث خواهیم کرد.

اکنون دلایل این استنباط را تشریح می‌کنیم:

۱ـ ماده‌ی ۷۰ قانون ثبت می‌گوید: «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است...» بدیهی است که منظور از ثبت سند، ثبت در دفاتر اسناد رسمی است.

۲ـ ماده‌ی ۲ قانون ازدواج سال ۱۳۱۰ می‌گوید: «قباله‌ی ازدواج و طلاقنامه در صورتی که مطابق نظامنامه‌های وزارت عدلیه به ثبت رسیده باشد، سند رسمی و الا سند عادی محسوب خواهد شد.

۳ـ بند ۷ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت می‌گوید: «هرگاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید، رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود.» تردیدی نیست که مراد از اسناد مذکور در این بند اسناد رسمی به معنای اسناد تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی است، زیرا سایر اسناد در هیأت نظارت مطرح نمی‌گردد.

۴ـ در بند ۸ ماده‌ی ۳ آیین‌نامه‌ی اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورایعالی ثبت آمده است: «هرگاه در تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید باید ضمن ارسال رونوشت سند و ذکر صریح موارد اشکال یا اشتباه، موضوع به رئیس ثبت منطقه گزارش شود تا در صورت اقتضاء برای تعیین تکلیف به هیأت نظارت گزارش شود.» بدیهی است که اجرای مفاد این بند نیز مخصوص اسناد رسمی به معنایی که ذکر شد می‌باشد. موارد فراوان دیگری هم می‌توان ذکر کرد که مؤید آنچه نگاشته شد، است ولی چون نیازی به آوردن آنها نیست به همین مقدار بسنده می‌کنیم.

تبصرهـ سند مالکیت که تعریف آن گذشت بنابر تعریف قانون مدنی از اسناد رسمی است و می‌توان گفت که مهم‌ترین اسناد است، زیرا اعتبار آن برای همه‌ی افراد است و تمام مقامات رسمی نیز باید به آن اعتبار دهند و می‌دهند. اما در عرف ثبت به آن می‌گویند سند مالکیت نه سند رسمی و لذا اثر خاص سند رسمی را که لازم‌الاجراء بودن آن بدون حکم دادگاه است ندارد. مثلاً با ارائه‌ی سند مالکیت، اجراییه بر تخلیه‌ی ملک یا خلع ید از آن نمی‌توان صادر کرد.

فصل دوم

ثبت اختیاری و اجباری اسناد

۱۲۴ـ موارد لزوم ثبت اسناد

برخلاف املاک که ثبت آنها الزامی است و سازمان ثبت و متصرفین به عنوان مالکیت و قائم‌مقام آنان مکلف به ثبت کلیه‌ی اموال غیرمنقول می‌باشند، ثبت اسناد اختیاری است و اشخاص می‌توانند از ثبت معاملات و قراردادها و تعهدات خود در دفاتر اسناد رسمی خودداری نمایند مگر در مواردی چند. و ذیلاً آن موارد بیان می‌شود.

ماده‌ی ۴۶ قانون ثبت می‌گوید: «ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

۱ـ کلیه‌ی عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

۲ـ کلیه‌ی معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است:

از این ماده استفاده می‌شود که هر عین یا منفعت یا حقی (مانند حق ارتفاقی) که در دفتر املاک ثبت شده باشد، معاملات و عقود راجعه به آن باید در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت شود، زیرا در غیر این صورت نقل و انتقال در دفتر املاک ثبت نمی‌گردد و منتقل الیه مالک شناخته نمی‌شود.

در مورد این ماده فرقی نیست بین جایی که دفتر اسناد رسمی و اداره‌ی ثبت در آنجا هست و جایی که فاقد اداره‌ی ثبت و دفتر اسناد رسمی است. یعنی معامله‌کننده باید به محلی برود که در آنجا دفترخانه وجود دارد و معامله را در دفتر اسناد رسمی انجام دهد و نمی‌تواند به عذر نبودن دفتر اسناد رسمی در محل، از ثبت سند و انجام معامله به‌طور رسمی خودداری کند. همچنین در مورد این ماده لزوم ثبت سند مشروط به اعلان وزارت دادگستری نیست و مطلقاً الزامی است.

در مقابل موارد دیگری وجود دارد که با تحقق شرایطی ثبت سند الزامی است و در صورت فقدان تمام یا بعض آن شرایط ثبت سند الزامی نخواهد بود. این موارد در ماده‌ی ۴۷ قانون ثبت ذکر شده است.

ماده‌ی ۴۷ قانون ثبت می‌گوید: «در نقاطی که اداره‌ی ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:

۱ـ کلیه‌ی عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.
۲ـ صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه.

به‌طوری که از امعان نظر در این ماده برمی‌آید لزوم ثبت اسناد در موارد مذکور در این‌ماده مشروط به دو شرط است:

شرط اول وجود دفتر اسناد رسمی و اداره‌ی ثبت اسناد است در محل. بنابراین اگر در محلی اداره‌ی ثبت یا دفتر اسناد رسمی نباشد، ثبت صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه و همچنین ثبت معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقول ثبت نشده الزامی نخواهد بود.

شرط دوم آن است که وزارت دادگستری (فعلاً شورایعالی قضایی)[1] لزوم ثبت اسناد را در آن محل مقتضی بداند و آگهی نماید. در این‌صورت از تاریخی که در آگهی ذکر شده است ثبت معاملات ذکر شده در بالا اجباری خواهد بود.

فهرست شهرها و نقاطی که وزارت دادگستری ثبت معاملات را در آنها اجباری کرده است با شماره‌ی آگهی و تاریخ الزامی شدن در مجموعه‌های قوانین ثبتی ذکر شده است. مثلاً در تهران از ۱۳۰۹/۱/۱ و در مشهد و اصفهان از ۱۳۱۱/۱/۱ و در یزد از ۱۳۱۳/۱/۱ ثبت معاملات اجباری گردیده است.

در اینجا باید دانست که:

اولاً ملاک شمول ماده‌ی ۴۶ یا ماده‌ی ۴۷ قانون ثبت، ثبت، ملک در دفتر املاک است، بنابراین اگر ملکی در دفتر املاک ثبت نشده باشد اعم از اینکه نسبت به آن تقاضای ثبت شده یا نشده باشد و در صورت تقاضای ثبت اعم از اینکه مدت اعتراض گذشته باشد یا نگذشته باشد مورد از شمول ماده‌ی ۴۶ خارج است.

ثانیاً در ماده‌ی ۴۷ از اجباری بودن ثبت حقوق ذکری نشده و فقط از معاملات راجعه به عین یا منافع املاک ثبت نشده سخن رفته است. بنابراین ثبت معاملات مربوط به حقوق ثبت نشده هیچ وقت الزامی نیست.

ثالثاً بند ۲ ماده‌ی ۴۷ اختصاص به اموال غیرمنقول ندارد و الا احتیاجی به ذکر صلح‌نامه و هبه‌نامه نبود، زیرا صلح و هبه هم از معاملات محسوب می‌شوند و مشمول بند ۱ می‌باشند. ذکر این سه نوع سند در بند ۲ برای آن است که ثبت آنها چه مربوط به اموال منقول باشد چه غیرمنقول در نقاطی که شورایعالی قضایی اعلام می‌کند الزامی است.

رابعاً تقسیم‌نامه (در مورد اموال مشترک و مشاع) از شمول هر دو ماده خارج است، زیرا تقسیم نه معامله است نه صلح‌نامه یا هبه‌نامه یا شرکت‌نامه و لذا پذیرفتن تقسیم‌نامه‌ی عادی بلا اشکال است و

۱ـ و اکنون رئیس قوه قضائیه.

ثبت آن در دفتر اسناد رسمی الزامی نیست.

۱۲۵ـ موارد استثناء

با وجود اینکه مادتین ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، ثبت معاملات راجع به عین و منافع املاک ثبت شده را مطلقاً و املاک ثبت نشده را در مناطقی که وزارت دادگستری یا شورایعالی قضایی یا رئیس قوه قضائیه آگهی نموده الزامی و اجباری کرده است. به مواردی برمی‌خوریم که ازین قاعده مستثنی است و در آنها معاملاتی که با سند عادی واقع شده قانوناً معتبر شناخته می‌شود.

۱۲۵/۱ـ اجاره‌ی محل‌های مسکونی و اداری و کسب و پیشه

یکی از موارد استثناء اجاره‌ی محل‌های مسکونی یا اداری و محل‌های کسب و پیشه است. در این مورد ماده‌ی ۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مرداد ۱۳۵۶ که هنوز در مورد محل‌های کسب و پیشه قابل اجراء است مقرر می‌دارد: «هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره داده شده یا بشود. در صورتی که تصرف متصرف برحسب تراضی با موجر یا نماینده‌ی قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد، اعم از اینکه نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد مشمول مقررات این قانون است.»

و ماده‌ی ۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳ اردیبهشت ۱۳۶۲ تصریح دارد به اینکه: «اماکنی که برای سکنی با تراضی با موجر به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره به تصرف متصرف داده شده یا بشود، اعم از اینکه سند رسمی یا سند عادی تنظیم شده یا نشده باشد مشمول مقررات این قانون است.»[1]

به‌طوری که دو ماده‌ی مرقوم، که اولی در خصوص محل‌های کسب و پیشه (در محل‌هایی که اجراء قانون در آنها آگهی شده است) و دومی در تمام محل‌هایی که برای سکنی اجاره داده می‌شود (در سراسر ایران) اجراء می‌گردد، دلالت دارند. در اجاره‌ی محل‌های مذکور، چه دارای سند مالکیت باشد چه نباشد چه اجباری بودن ثبت معاملات در آن نقطه آگهی شده باشد چه نشده باشد، تنظیم سند رسمی لازم نیست و سند عادی هم پذیرفته می‌شود و از این مهم‌تر آنکه اساساً تنظیم سند ضروری دانسته نشده است. با این ترتیب موارد مذکور در مواد مرقوم از شمول مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک خارج است.

۱ـ در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ نیز مشابه آنچه در قوانین اشاره شده در متن ذکر گردید آمده است.

۱۲۵/۲ـ وصیت‌نامه

وصیت‌نامه اعم از تملیکی یا عهدی طبق مواد ۲۷۸ و ۲۷۹ قانون امور حسبی ممکن است خود نوشت یا سری و یا طبق مواد ۲۸۴ و ۲۸۵ و ۲۸۷ قانون مذکور شفاهی و در هر حال غیررسمی باشد، چنین وصیتی در صورتی که مطابق قانون امور حسبی تنظیم یا واقع شده باشد معتبر است و این هم یک استثناء از مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت است.

اما باید دانست که این استثناء از زمان اجراء قانون راجع به طرز تنظیم وصیت‌نامه مصوب ۲۳ بهمن ۱۳۱۷ است و قبل از آن تاریخ وصیت‌نامه مانند سایر عقود و ایقاعات مشمول مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت بوده است.[1]

۱۲۵/۳ـ ماده‌ی ۱۴۷ اصلاحی

مورد دیگر آن است که در بند الف ماده‌ی ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۳۱ تیرماه ۱۳۶۵ و تبصره‌های ۲ و ۳ آن ذکر شده است. بند الف ماده‌ی مذکور این است: «برای تعیین وضع ثبتی ساختمان‌هایی که تا تاریخ تصویب این قانون بر روی زمین‌هایی احداث شده که به واسطه‌ی موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن ملک میسر نیست و همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و

۱- قانون راجع به طرز تنظیم وصیت‌نامه مصوب ۲۳ بهمن ۱۳۱۷ دارای ۲۴ ماده بود که عیناً در فصل ششم قانون امور حسبی مصوب ۱۳۱۹ از ماده‌ی ۲۷۶ تا ۲۹۹ ذکر شده است.

مواد ذکر شده در متن به شرح زیر است:

ماده‌ی ۲۷۸ قانون امور حسبی: «وصیت‌نامه‌ی خودنوشت در صورتی معتبر است که تمام آن به خط موصی بوده و به امضاء او رسیده باشد.»

ماده‌ی ۲۷۹: «وصیت‌نامه‌ی سری ممکن است به خط موصی یا به خط دیگری باشد ولی در هر صورت باید به امضاء موصی برسد و به ترتیبی که برای امانت اسناد در قانون ثبت اسناد مقرر گردیده در اداره‌ی ثبت اقامتگاه موصی یا محل دیگری که در آیین‌نامه‌ی وزارت دادگستری معین می‌گردد امانت گذارده می‌شود.»

ماده‌ی ۲۸۴ «افراد و افسران نظامی یا کسانی که در ارتش اشتغال به کار دارند می‌توانند نزد یک نفر افسر یا هم ردیف او با حضور دو نفر گواه وصیت خود را شفاهاً اظهار نمایند.»

ماده‌ی ۲۸۵: «در صورتی که نظامی یا کسی که در ارتش اشتغال به کاری دارد بیمار یا مجروح باشد ممکن است وصیت خود را در حضور رئیس بهداری ارتش و مدیر بیمارستانی که موصی در آنجاست اظهار نماید.»

ماده‌ی ۲۸۷: «در سایر موارد مذکور در ماده‌ی ۲۸۳ موصی می‌تواند در حضور دو نفر گواه وصیت خود را اظهار نماید و یکی از آن دو گواه اظهارات او را با تعیین تاریخ روز و ماه و سال و محل وقوع وصیت نوشته و موصی و گواه‌ها آن را امضاء می‌نمایند و اگر موصی نتواند امضاء کند گواه‌ها این نکته را در وصیت‌نامه قید می‌کنند.»

نسق‌های زراعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده‌ی شهر و حریم آن که مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص با سند عادی تا تاریخ تصویب این قانون خریداری کرده و به واسطه‌ی موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن ملک میسر نیست، هیأت یا هیأت‌هایی...»

و در تبصره‌ی ۲ آمده است: «در صورتی که متصرف نتواند سند مالکیت خود را ارائه نماید هیأت با رعایت کلیه‌ی جوانب به موضوع رسیدگی ...»

و در تبصره‌ی ۳[۱] تصریح شده است: «در صورتی که متصرف ملک با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی داشته باشد و مالک یا مالکین به هر علت حضور نیابند این هیأت رسیدگی و پس از احراز تصرف مالکانه‌ی متقاضی، مراتب را به اداره‌ی ثبت اعلام و اداره‌ی ثبت موضوع را در دو نوبت به فاصله‌ی پانزده روز به نحو مقتضی آگهی می‌نماید. در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراضی از طرف مالک یا مالکین واصل شود موضوع به دادگاه صالح احاله می‌گردد و در صورت عدم وصول اعتراض، اداره‌ی ثبت طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه‌ی متضرر به دادگاه نخواهد بود.»

به‌طوری که از بررسی بند الف ماده‌ی ۱۴۷ اصلاحی و تبصره‌های ۲ و ۳ آن برمی‌آید، معاملاتی که تا تاریخ تصویب آن قانون (۱۳۶۵/۴/۳۱) در مورد املاک مشروحه در آن ماده با سند عادی صورت گرفته است، در صورت‌تأیید هیأت مذکور در آن قانون (که از دو قاضی به تعیین شورایعالی قضایی و یک نفر از اعضاء ثبت به انتخاب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل می‌گردد).[۲] قابل قبول و مؤثر در صدور سند مالکیت به نام منتقل‌الیه می‌باشد.

این ماده‌ی اصلاحی و تبصره‌های آن استثنایی بر ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت هم می‌باشد، زیرا انتقالات با اسناد عادی را قابل پذیرش دانسته است. در این‌خصوص بحث بیشتری خواهد شد.

۱۲۵/۴ـ مورد مذکور در تبصره‌ی ذیل ماده‌ی ۷قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲.

در آن تبصره آمده است که: «در مورد کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت‌های تعیین شده‌ی قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده‌اند و یا در شهرهایی که تاکنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده است در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف

۱ـ ماده ۱۴۷ مجدداً در تاریخ ۱۳۷۰/۶/۲۱ اصلاح شده و مطلب مندرج در تبصره ۲ در بند ۴ و مفاد تبصره ۳ در بند ۶ ماده اصلاحی آمده است ولی این اصلاحات در مطلب مورد نظر یعنی اعتبار سند عادی تغییری نداده است.

۲ـ با اصلاح ماده ۱۴۸ قانون ثبت در سال ۱۳۷۰ هیأت از یک قاضی به تعیین رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت یا قائم‌مقام وی و یک نفر خبره‌ی ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک تشکیل می‌شود.

مراجع ذیصلاح قضایی تأیید گردد، برابر ضوابطی که در آیین‌نامه‌ی اجرایی این قانون تعیین می‌شود اجازه‌ی عمران داده خواهد شد.»

تبصره‌ی مزبور دلالت دارد بر اینکه معاملات عادی انجام شده در مورد زمین‌های شهری تا تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به شرط تأیید دادگاه معتبر است و این هم یک استثناء دیگر بر مقررات مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت است.

۱۲۶ـ ضمانت اجراء اجباری بودن ثبت اسناد

ماده‌ی ۴۸ قانون ثبت ضمانت اجراء مقررات مذکور در مادتین ۴۶ و ۴۷ را بیان و مقرر داشته است که «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.»

این ماده تاکنون اصلاح یا حذف نشده و از طرف فقهای شورای نگهبان قانون اساسی نیز مغایرت آن با شرع اعلام نگردیده و به قوت خود باقی است لذا دادگاه‌ها، هنگامی که با یک سند عادی روبرو می‌شوند قبلاً باید دقت نمایند که آیا مفاد آن سند متضمن وقوع معامله‌ای در مورد مال غیرمنقول و یا هبه یا صلح یا شرکت می‌باشد یا نه؟ اگر مفاد سند، انجام معامله نسبت به عین غیرمنقول یا منافع یا حقوق راجعه به آن نبود و بر وقوع صلح یا هبه یا شرکت نیز دلالت نداشت، می‌توانند به اصالت آن رسیدگی و در صورت احراز صحت و اصالت سند به آن اعتبار دهند.

و اگر مفاد سند متضمن وقوع معامله‌ای نسبت به عین یا منافع یا حقوق مربوط به اموال غیرمنقول باشد، باید روشن نمایند که آیا مورد معامله در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت دارد یا نه؟

و در صورت نداشتن سند مالکیت و عدم ثبت در دفتر املاک باید ببینند که آیا ثبت معاملات در آن ناحیه، از طرف وزارت دادگستری یا شورایعالی قضایی یا رئیس قوه قضائیه الزامی اعلام شده است یا نه؟

چنانچه ملک در دفتر املاک ثبت نشده و وزارت دادگستری یا شورایعالی قضایی یا رئیس قوه قضاییه ثبت معاملات را در محل وقوع ملک اجباری اعلام نکرده باشند، رسیدگی به اصالت سند و ترتیب اثر دادن به آن در صورت احراز صحت و اصالت آن بلااشکال بوده و مشمول ماده‌ی ۴۸ قانون ثبت نخواهد بود.

اما اگر ملک در دفتر املاک ثبت شده یا از معاملاتی باشد که وزارت دادگستری یا شورایعالی قضایی یا رئیس قوه‌قضاییه، ثبت آنها را در آن محل الزامی کرده است باید توجه نمایند که آیا مشمول مستثنیات مادتین ۴۶ و ۴۷ می‌باشد یا نه؟

در صورتی که از مستثنیات باشد رسیدگی به صحت و اعتبار دادن به آن به نحوی که قانون در خصوص مورد تجویز کرده است بلااشکال است و در غیر این صورت دادگاه نباید به آن توجه کند و

نباید به صحت و اصالت آن رسیدگی نماید زیرا این کار مخالف صریح ماده‌ی ۴۸ قانون ثبت است.

۱۲۷ـ ترتیب اثر دادن به اقرار در جاهایی که ثبت سند لازم است ولی سند ثبت نشده است

ممکن است در دعوایی که به استناد سند عادی (در مواردی که سند عادی قابل قبول نیست) اقامه شده است، خوانده در دادگاه اقرار به وقوع معامله نماید. در این‌صورت دادگاه، نه به استناد سند عادی غیرقابل قبول بل به استناد اقرار خوانده که برابر ماده‌ی ۱۲۷۵ قانون مدنی و ماده‌ی ۳۶۵ قانون آیین دادرسی مدنی[1] در امور حقوقی مهم‌ترین و قوی‌ترین ادله است می‌تواند رأی بدهد و این مخالف ماده‌ی ۱۴۸ قانون ثبت نیست.

۱۲۸ـ قولنامه

در مورد اعتبار و میزان اعتبار قولنامه‌های معمول و متداول، که اشخاص قبل از تنظیم سند رسمی، غالباً در بنگاه‌های معاملات ملکی یا نزد دلالان و واسطه‌ها می‌نویسند و امضاء می‌کنند نظرهای مختلفی ابراز شده است. بعضی آن را یک تعهد ابتدایی پنداشته و علاوه بر اینکه آن را مؤثر در اثبات وقوع معامله نمی‌دانند، لازم‌الوفاء هم نمی‌شمارند مگر اینکه ضمن عقد لازمی شرط شده باشد. اینان برای تأیید نظر خود به بخشنامه‌ی شماره‌ی $\frac{۱/۶۰۵۹}{۶۲/۲/۶}$ شورایعالی قضایی هم استناد می‌کنند، در آن بخشنامه چنین آمده است:

«آنچه صرفاً قولنامه است و ترتیب مقرر در آن ضمن عقد لازم انجام نگرفته و تعهد نشده، اعتبار قانونی و شرعی ندارد و دادگاه‌ها نمی‌توانند طرفین را الزام به وفاء نمایند.»

برخی دیگر قولنامه‌های مذکور را در صورت صحت اصالت و صدور، هم از نظر اثبات وقوع معامله و هم از جهت تعهد انجام تشریفات رسمی معامله و ثبت در دفاتر اسناد رسمی معتبر شناخته‌اند و توجهی به ماده‌ی ۴۸ قانون ثبت ندارند.

گروهی دیگر که با دقت بیشتری در آنها غور و بررسی نموده‌اند قایل به تفصیل شده می‌گویند: به قولنامه‌ی عادی برای اثبات وقوع معامله‌ای که قانوناً باید با سند رسمی انجام شود نمی‌توان استناد کرد ولی اگر متضمن مطلب دیگری باشد از قبیل اقرار احد از طرفین به اخذ وجه یا تعهد صاحب ملک به انجام معامله نسبت به آن با سند رسمی و پرداخت وجه‌الالتزام در صورت تخلف، در خصوص آن

۱ـ ماده‌ی ۱۲۷۵ قانون مدنی ـ «هر کس اقرار به حقی برای غیر کند ملزم به اقرار خود خواهد بود.»

ماده‌ی ۳۶۵ قانون آیین دادرسی مدنی – «هرگاه کسی اقرار به امری نماید که دلیل حقانیت طرف است خواستن دلیل دیگر برای ثبوت آن لازم نیست.»باید دانست که قانون آیین دادرسی مدنی با تصویب قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی نسخ شده و مفاد ماده ۳۶۵ قانون آیین دادرسی مدنی عینا در ماده ۲۰۲ قانون آیین دادرسی دادگاهای عمومی و انقلاب در امور مدنی آورده شده است.

موارد قابل استناد و قبول است.

در اینجا لازم است شقوق مختلفی را توضیح و حکم هر کدام را بیان کنیم تا در مورد انواع قولنامه‌ها بتوانیم برابر قانون عمل نماییم.

الفـ ممکن است قولنامه فقط به امضاء یکی از طرفین رسیده باشد، به این صورت که مثلاً زید تعهد می‌کند منزل خودش را که دارای پلاک شماره‌ی ۴۶۷ است به مبلغ ... ریال به عمرو بفروشد و این تعهد را امضاء می‌نماید. بدون اینکه عمرو آن را امضاء یا تعهد متقابلی نموده باشد. این قبیل اسناد که فقط قول انجام معامله و وعده‌ی آن است مشمول ماده‌ی ۱۰ قانون مدنی نبوده و تعهد لازم‌الوفاء نیست و مشمول بخشنامه‌ی شماره‌ی $\frac{۱/۶۰۵۹}{۶۲/۲/۶}$ شورایعالی قضایی و نظریه‌ی شماره‌ی $\frac{۶۷۸۲}{۶۱/۹/۲۹}$ فقهای شورای نگهبان است.

بـ ممکن است در قولنامه فقط مسأله‌ی خرید و فروش یا معامله‌ی مال غیرمنقولی که قانوناً باید با سند رسمی واقع شود، درج شده باشد یعنی مثلاً قولنامه حکایت از وقوع عقد بیع یا صلح یا... بین زید و عمرو با تعیین مبیع و ثمن و سایر شرایط نماید و دارای امضاء طرفین باشد و جز این امر، مطلب دیگری در آن گنجانیده نشده باشد. چنین سند یا قولنامه‌ای از مصادیق بارز و بین ماده‌ی ۴۸ قانون ثبت است و دادگاه‌ها و مراجع رسمی نمی‌توانند به آن اعتبار و ترتیب اثر بدهند. (مگر در موارد استثناء که قبلاً ذکر شد)

جـ ممکن است قولنامه فقط مشعر بر قراردادی بین دو طرف (مثلاً زید و عمرو) باشد که یک طرف به موجب آن قرارداد متعهد می‌شود که مال غیرمنقول خود را به فلان مبلغ که قسمتی از آن را حین تنظیم قرارداد باید بپردازد، انتقال دهد و طرف دیگر هم آن را می‌پذیرد و هر دو آن را امضاء می‌کنند.

چنین قولنامه‌ای در حقیقت یک قرارداد است و تعهد ابتدایی نیست و چون دلالت بر وقوع معامله ندارد از شمول ماده‌ی ۴۸ قانون ثبت و مقررات شروط و تعهدات ابتدایی خارج و مشمول ماده‌ی ۱۰ مدنی است و ذینفع می‌تواند الزام طرف دیگر را به انجام معامله وفق قانون از دادگاه تقاضا کند و دادگاه در صورت احراز اصالت سند، حکم بر الزام خوانده به انجام تعهد و اجراء قرارداد صادر می‌نماید. زیرا همان‌طور که گفتیم دادگاه به وسیله‌ی سند مزبور حکم بر تحقق معامله و انتقال نمی‌دهد تا مخالف ماده‌ی ۴۸ قانون ثبت باشد و یک وعده یا تعهد یک طرفه و ابتدایی نیست که لازم‌الوفاء نباشد، بلکه یک قرارداد مشمول ماده‌ی ۱۰ قانون مدنی و لازم‌الوفاء می‌باشد.

اکنون باید دانست که در قولنامه‌ها یا در حقیقت قراردادهای مشمول این بند گاهی برای تخلف هر یک از طرفین جریمه و وجهی مقرر می‌شود و گاهی نمی‌شود.

اگر برای تخلف وجه‌الالتزامی تعیین شده باشد مثلاً در آن قید گردیده باشد که هر طرف پشیمان شود یا در موعد مقرر به تعهد خود عمل نکند باید فلان مبلغ به طرف دیگر پرداخت کند، دادگاه

نمی‌تواند به چیزی جزء محکومیت متخلف به پرداخت وجه‌الالتزام رأی بدهد، زیرا طرفین چنین توافق کرده‌اند که اگر معامله را انجام ندادند فقط آن مبلغ را تأدیه نمایند و این توافق مطابق ماده‌ی ۱۰ قانون مدنی معتبر و لازم است.

ممکن است عبارت قولنامه طوری نوشته شود که دلالت کند بر اینکه قصد طرفین آن است که در صورت تخلف علاوه بر الزام به انجام معامله وجه‌الالتزام را هم بپردازند. در این‌صورت دادگاه می‌تواند در صورت تقاضای خواهان، حکم به الزام بر انجام معامله‌ی رسمی و پرداخت وجه‌الالتزام صادر نماید.

و اگر برای تخلف وجه‌الالتزامی تعیین نشده باشد دادگاه به استناد ماده‌ی ۱۰ قانون مدنی حکم بر الزام خوانده به انجام معامله‌ی رسمی و اجراء تعهد صادر خواهد کرد و این احکام مغایرتی با ماده‌ی ۴۸ قانون ثبت ندارد، زیرا وقوع معامله و انتقال به وسیله‌ی سند عادی اثبات نشده و مورد حکم قرار نگرفته است.

۱۲۹ـ بحثی در خصوص ماده‌ی ۱۰ قانون مدنی راجع به قراردادها و اعتبار شرعی و قانونی آن

این روزها مسأله‌ی بقاء و قوت اجرایی ماده‌ی ۱۰ قانون مدنی مورد گفتگوی کسانی که یا از شرع اطلاع کامل و کافی ندارند و یا از قانون و حقوق مدنی و مبانی حقوقی بی‌اطلاعند واقع شده است.

برخی اشخاص از بخشنامه‌ی شورایعالی قضایی و نظریه‌ی فقهای شورای نگهبان در خصوص شروط ابتدایی چنین برداشت کرده‌اند که گویا ماده‌ی ۱۰ قانون مدنی مخالف شرع است. اینان تصور نموده‌اند که ماده‌ی مذکور تعهدات ابتدایی و یک طرفه را لازم‌الوفاء دانسته است، حال آنکه فقهای شورای نگهبان و شورایعالی قضایی آنها را الزام‌آور نمی‌دانند. برخی دیگر معتقدند که آن ماده نسخ نشده و مغایرت آن با شرع اعلام نگردیده و به قوت قانونی خود باقیست. برای روشن شدن مبحث و نتیجه‌گیری صحیح لازم است مطالبی را بیان نماییم:

۱ـ با وجود تجدیدنظر در قانون مدنی و حذف و اصلاح بعضی از مواد آن در مورد ماده‌ی ۱۰ هیچ تغییری داده نشده و اصلاح یا حذف نگردیده است.

۲ـ بین فقهاء بر سر اینکه آیا عقود منحصر به آنچه در کتب فقه ذکر شده است از قبیل بیع و اجاره و صلح و هبه و ... می‌باشد و غیر آنها دارای آثار عقد نیست یا اینکه عقود منحصر به آنها نبوده و هر عقد دیگری هم که مخالف مسلمات شرع نباشد دارای تمام آثار عقد است اختلاف است. بعضی از فقهاء گفته‌اند فقط عقود معینه و مشروحه در کتب فقه مشروعیت دارد و شارع آنها را تجویز نموده و خارج از آنها دارای آثار عقد نیست و از شمول اوفوا بالعقود خارج است.

بعضی دیگر می‌گویند هر عقدی که مفاد و مقتضای آن مخالف شرع نباشد صحیح و لازم است و

مشمول عموم اوفوا بالعقود می‌باشد.

حضرت امام خمینی در کتاب تحریرالوسیله، قول دوم را اختیار فرموده‌اند و عقودی را که جدیداً رواج یافته و غیر از آنچه در کتب فقه ذکر شده است می‌باشد، صحیح و تابع مقررات عقود لازمه دانسته‌اند. معظم‌له قرارداد بیمه را یک عقد صحیح و لازم دانسته‌اند که طرفین ملزم به اجراء مفاد آن می‌باشند، متن عبارت تحریرالوسیله در خصوص بیمه در سطور بعد آورده می‌شود:

مسأله «التأمین عقد واقع بین المؤمّن و المستأمن «المؤمّن له» بان یلتزم المؤمّن جبر خسارة کذائیّة اذاوردت علی المستأمن فی مقابل ان یدفع المؤمّن له مبلغاً اویتعهد بدفع مبلغ یتفق علیه الطرفان.

مسألة ـ یحتاج هذا العقد الی ایجاب و قبول و یمکن ان یکون الموجب المؤمّن و القابل المستأمن بان یقول المؤمّن: «علیّ جبر خسارة کذائیّه فی مقابل کذا» فیقبل المستأمن. و بالعکس بان یقول المستأمن علیّ اداء کذا فی مقابل جبر خسارة علی کذا فیقبل المومّن او فی مقابل عهدتک جبرها. ویقع بکل لفظ.»

یعنی بیمه عقدی است که بین بیمه‌گر و بیمه‌گذار واقع می‌شود و عبارت از آن است که بیمه‌گر ملتزم به جبران خسارت معین وارده بر بیمه‌گذار شود در برابر مبلغی که مورد توافق طرفین واقع شده و بیمه‌گذار آن را می‌پردازد یا تعهد پرداخت آن را می‌نماید. و این عقد مانند سایر عقود احتیاج به ایجاب و قبول دارد و ممکن است که ایجاب‌کننده بیمه‌گر و قبول‌کننده بیمه‌گذار باشد یا بالعکس.

مثلاً بیمه‌گر می‌گوید: من ملتزم به جبران فلان خسارت وارده می‌شوم، در مقابل دریافت فلان مبلغ و بیمه‌گذار قبول کند و یا بیمه‌گذار بگوید: من ملتزم می‌شوم که در مقابل جبران فلان خسارت وارده، فلان مبلغ را بپردازم و بیمه‌گر قبول نماید و عقد بیمه با هر عبارتی واقع می‌شود.

و در مسأله‌ی دیگر آمده است: «الظاهر ان التأمین عقد مستقل... و عقدالتأمین لازم لیس لاحد الطرفین فسخه الامع الشرط و لهماالتقایل. (جلد دوم تحریرالوسیله صفحات ۶۰۸ و ۶۰۹).

یعنی: «ظاهراً بیمه عقدی است مستقل از سایر عقود و این عقد لازم است و هیچ یک از طرفین حق فسخ آن را ندارند مگر با شرط خیار یا اقاله.»

از آنچه در اینجا نقل شد استفاده می‌شود که بیمه با اینکه از عقود معینه و مذکوره در کتب فقه نیست عقدی مستقل و مشروع و لازم است و به هر لفظ و عبارتی واقع می‌شود و فرقی ندارد که کدام طرف ایجاب و کدام طرف قبول نماید. و نتیجةً عقود منحصر به آنچه فقهاء ذکر کرده‌اند نیست و شامل سایر قراردادهای منعقده فیمابین اشخاص نیز می‌گردد.

از نظر حقوقی هم چون در قراردادها اصل حاکمیت اراده است و العقود تابعةللقصود، هر قراردادی که بین دو طرف منعقد می‌شود باید معتبر شناخته شود مگر اینکه مخالف قانون و منافی مصالح عموم باشد که در این صورت اراده‌ی جامعه و مصلحت عمومی بر اراده و مصلحت فردی مقدم است.

۴ـ مادهی ۱۰ قانون مدنی بر اساس نظر آن دسته از فقهاء که عقود را منحصر به آنچه در کتب فقه ذکر شده است نمی‌دانند و بر مبنای قاعده‌ی حقوقی مذکور در سطور پیش تنظیم شده و موافق فتوای حضرت امام خمینی است و هر عقدی را که مخالف قانون نباشد لازم می‌داند. عبارت ماده‌ی ۱۰ قانون مدنی این است: «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است.»

مراد از قراردادها همان عقود است، زیرا در ماده‌ی ۱۸۳ قانون مدنی عقد تعریف شده است به اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد و این همان چیزی است که تعبیر دیگر آن قرارداد است. زیرا قرارداد هم دو طرفه است و باید مورد قبول طرفین باشد. بنابراین ماده‌ی ۱۰ قانون مدنی به‌طور کلی هر عقدی را که مخالف صریح قانون نباشد نافذ شناخته است و منظور از نافذ بودن، لازم‌الاتباع بودن آن است، زیرا قانون مدنی اصل در عقود را لازم بودن دانسته است و ماده‌ی ۲۱۹ قانون مدنی صریحاً می‌گوید: عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم‌مقام آنها لازم‌الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود.

۵ـ از توضیحات ذکر شده معلوم گردید که:

اولاًـ ماده‌ی ۱۰ قانون مدنی مغایر مسلمات شرع انور نیست بلکه مطابق فتوای رهبر کبیر انقلاب است.

ثانیاًـ آن ماده نسخ نشده و به قوت خود باقی است.

ثالثاًـ فقط شامل عقود یعنی قراردادهای دو طرفه‌ای که مورد قبول هر دو طرف باشد و مخالف صریح قانون نباشد، است و شامل تعهدات یک طرفه نمی‌شود و مثلاً قولنامه‌ای که فقط متضمن وعده‌ی انجام معامله است و تعهد ابتدایی یک جانبه می‌باشد از شمول آن خارج است.

رابعاًـ قراردادها و عقود مشمول ماده‌ی ۱۰ قانون مدنی برای طرفین و قائم‌مقام آنان لازم است و دادگاه متخلف را ملزم به اجراء مفاد آن می‌نماید و این امر مخالفتی با قانون یا شرع ندارد.

فصل سوم

وظایف مسؤولین دفاتر

۱۳۰ـ مسؤولین دفاتر

مراد از مسؤول دفتر، کارمندی است که در اداره‌ی ثبت به این عنوان تعیین و ثبت اسناد به او محول شده است. باید دانست که فعلاً اسناد در اداره‌ی ثبت، تنظیم و ثبت نمی‌شود و در دفترخانه‌های اسناد رسمی ثبت و تنظیم می‌گردد و بنابراین عنوان مسؤول دفتر و مسؤولین دفاتر اسناد رسمی اکنون در اداره‌ی ثبت منتفی است اما چون وظایف آنان غالباً با وظایف سردفتران اسناد رسمی یکی است، لذا به شرح وظایف آنان به نحوی که در قانون ثبت آمده است می‌پردازیم.

۱۳۱ـ وظایف مسؤولین دفاتر

ماده‌ی ۴۹ قانون ثبت امور زیر را وظیفه‌ی مسؤولین دفاتر دانسته است:

۱ـ ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون، بنابراین هیچ مسؤول دفتری نمی‌تواند از ثبت اسناد مطابق قانون امتناع نماید و نیز هیچ مسؤول دفتری نمی‌تواند سندی را برخلاف مقررات قانون به ثبت برساند.

۲ـ دادن سواد مصدق یعنی رونوشت گواهی شده از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات حق گرفتن آن را دارند و آن اشخاص عبارتند از متعاملین و اشخاص ذینفع و کسانی که دادگاه دستور اعطاء رونوشت سندی را به آنان داده است.

۳ـ تصدیق صحت امضاء یا گواهی امضاء اشخاص برای مصون ماندن از تردید و انکار.

۴ـ قبول و حفظ اسنادی که امانت می‌گذارند از قبیل وصیت‌نامه.

۱۳۱/۱ـ احراز هویت متعاملین یا متعهد

برای ثبت کردن سند لازم است که مسؤول دفتر هویت متعاملین یا متعهد و اهلیت آنان را احراز نماید و اگر در هویت آنان تردید داشته باشد برابر ماده‌ی ۵۰ قانون ثبت باید دو نفر از اشخاص

معروف و مورد اعتماد او هویت شخصی را که هویت او مورد تردید است تصدیق و گواهی نمایند و مسؤول دفتر باید مراتب را در دفتر ثبت و به امضاء گواهان رسانیده و این نکته را در خود اسناد نیز قید کند.

و اگر مسؤول دفتر نتواند به وسیله‌ی شهود معروف و معتمد هویت متعاملین یا متعهد را معین نماید، طبق ماده‌ی ۵۲ قانون ثبت باید از ثبت سند امتناع کند و در صورت تخلف مشمول ماده‌ی ۱۰۲ قانون ثبت بوده و به انفصال موقت از یک سال تا سه سال محکوم خواهد شد.

ماده‌ی ۵۱ قانون ثبت تصریح دارد به اینکه شاهدی که یک طرف از اصحاب معامله (متعاملین) را معرفی می‌نماید نمی‌تواند معرف طرف دیگر باشد. ماده‌ی ۵۸ آن قانون می‌گوید شهود باید موثق باشند و شناسنامه‌ی خود را ارائه دهند و ماده‌ی ۵۹ همان قانون شهادت اشخاص غیر رشید یا محجور، کور یا گنگ و افراد ذینفع در معامله و خدمه‌ی مسؤول دفتر یا خدمه‌ی اصحاب معامله را قابل قبول ندانسته است.

۱۳۱/۲ـ احراز اهلیت متعاملین یا متعهد و بحثی درخصوص رشد

برابر ماده‌ی واحده‌ی قانون راجع به رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳ ملاک و مناط تشخیص سن اشخاص اوراق هویت یعنی شناسنامه‌ی آنان است مگر آنکه خلاف آن ثابت شود و ملاک رشد و اهلیت آنان سن مندرج در شناسنامه‌شان می‌باشد یعنی هر کس اعم از زن و مرد که مطابق شناسنامه‌اش هیجده سال تمام شمسی داشته باشد، در مورد کلیه‌ی معاملات و عقود و ایقاعات (به استثناء نکاح و طلاق که مقررات خاص خود را دارند) رشید شناخته می‌شود و دفاتر اسناد رسمی و ادارات دولتی و محاکم باید آنها را رشید و دارای اهلیت بشناسند مگر اینکه خلافش ثابت شود. و هر کس که به سن مذکور نرسیده باشد از لحاظ معاملات و عقود و ایقاعات مالی غیر رشید شناخته می‌شود مگر اینکه دادگاه حکم به رشد معاملی آنها صادره کرده باشد. متن ماده‌ای واحده چنین است:

«ماده‌ی واحده ـ از تاریخ اجرای این قانون در مورد کلیه‌ی معاملات و عقود و ایقاعات به استثناء نکاح و طلاق، محاکم عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی باید کسانی را که به سن هیجده سال تمام شمسی نرسیده‌اند، اعم از ذکور و اناث غیر رشید بشناسند مگر اینکه رشد آنها قبل از اقدام به انجام معامله یا عقد و یا ایقاع به طرفیت مدعی العموم در محاکم ثابت شده باشد. اشخاصی که به سن هیجده سال شمسی تمام رسیده‌اند در محاکم عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی رشید محسوب می‌شوند مگر اینکه عدم رشد آنها به طرفیت مدعی‌العموم در محاکم ثابت گردد. مناط تشخیص سن اشخاص اوراق هویت آنها است مگر آنکه خلاف آن ثابت شود.»

باید دانست که قانون رشد متعاملین در آن قسمت که مشعر بر رشید محسوب شدن اشخاصی است که دارای هیجده سال تمام شمسی باشند به قوت خود باقی است و هیچ قانونی که مفهوماً یا منطوقاً با آن

مغایر و مخالف باشد به تصویب نرسیده است و فقهای شورای نگهبان نیز اظهار نظر بر مخالفت آن با شرع نکرده‌اند، بنابراین بدون تردید در این قسمت قابل اجراء است.

اما در مورد غیررشید شناخته شدن کسانی که هیجده سال تمام شمسی ندارند مسأله قابل تعمق است زیرا برابر ماده‌ی ۱۲۱۰ اصلاحی قانون مدنی هر کس به سن بلوغ که عبارت است از پانزده سال قمری در پسران و نه سال قمری در دختران رسید، رشید محسوب می‌شود و فقط در مورد تسلیم اموال متعلق به پسر یا دختر به او صرف رسیدن به سن بلوغ کافی نیست بلکه به تصریح تبصره‌ی ۲ همان ماده رشد معاملی او نیز باید احراز شود. بنابراین دو نوع رشد در قانون مدنی شناخته شده است. یکی رشدی که همزمان و مقارن با رسیدن به سن بلوغ حاصل می‌شود و هر کس بالغ شد دارای آن رشد هم محسوب می‌شود مگر اینکه جنون و عدم رشد او ثابت شد. دیگری رشد معاملی است که الزاماً همراه با بلوغ نیست. منظور از رشد معاملی آن است که شخص در معاملات بتواند نفع و ضرر خود را تشخیص دهد و این رشد در مقابل سفته است. یعنی کسی دارای رشد معاملی می‌باشد که سفیه نباشد و سود و زیان خود را در معاملات و تصرفات مالی بازشناسد و غیررشید یا سفیه همان‌طور که در ماده‌ی ۱۲۰۸ تصریح شده کسی است که تصرفات او در اموال و حقوق مالی خود عقلایی نباشد اما رشدی که مقارن و همزمان با بلوغ حاصل می‌شود، رشد در مقابل جنون است. در قرآن مجید آمده است: «وابتلوا الیتامی حتی اذابلغوا النکاح فان آنستم منهم رشداً فادفعوا الیهم اموالهم (آیه‌ی ٦ از سوره‌ی نساء).

یعنی اگر در اطفال یتیمی که به سن بلوغ رسیده‌اند احراز رشد کردید اموال آنان را به خودشان تسلیم کنید. مفهوم آن این است که اگر احراز رشد نکردید اموالشان را به تصرفشان ندهید و در اختیارشان نگذارید. به‌طوری که از آیه‌ی شریفه استنباط می‌شود بلوغ نه ملازمه با رشد دارد نه کاشف از آن است و رشد باید جداگانه احراز شود.

حضرت امام خمینی در تحریرالوسیله جلد دوم کتاب الحجر مسأله‌ی ۴ می‌فرماید: «لایکفی البلوغ فی زوال الحجر بل لابد معه من الرشد و عدم السفه بالمعنی الذی سنبیّنه.»

یعنی رسیدن به سن بلوغ کافی برای زوال حجر و خروج از تحت ولایت یا قیمومت نیست بلکه علاوه بر آن احراز رشد و عدم سفاهت به معنایی که بیان خواهیم کرد ضروری است.

نتیجه‌ای که از این بحث می‌گیریم آن است که وقتی طفلی به سن بلوغ می‌رسد از جهت تصرفات مالی هنوز محجور است مگر آنکه رشد او مثلاً به حکم دادگاه (دادگاه مدنی خاص)[1] احراز شده باشد اما همین تازه بالغ از جهات دیگر رشید محسوب است و هر نوع اقدام و عمل حقوقی (غیر از امور مالی) راکه مشروط به رشد است مانند تقدیم دادخواست غیرمالی به دادگاه می‌تواند انجام دهد.

۱- فعلاً دادگاه عمومی

این مطلب علاوه بر آنکه از ماده‌ی ۱۲۱۰ قانون مدنی و تبصره‌ی آن استفاده می‌شود، مورد قبول اکثر قضات دیوانعالی کشور می‌باشد و رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی $\frac{۳۰}{۶۴/۱۰/۳}$ نیز به آن تصریح کرده است.[1] علیهذا آن قسمت از ماده‌ی واحده‌ی قانون رشد متعاملین که مشعر بر عدم رشد کسانی است که به سن هیجده سال تمام شمسی نرسیده‌اند. در غیر امور مالی مخالف ماده‌ی ۱۲۱۰ قانون مدنی، اصلاحی سال ۱۳۶۱ می‌باشد و به علت مغایرت با آن ملغی است اما در خصوص رشید شناخته نشدن اشخاص کمتر از هیجده ساله در امور مالی و معاملات مگر اینکه دادگاه حکم به رشد آنان داده باشد و همچنین در خصوص رشید شناخته شدن کسانی که هیجده سال شمسی تمام دارند تعارضی با ماده‌ی مذکور ندارد و به قوت خود باقی است.

تبصره- باید دانست که صغیر ممیز و اشخاص غیررشید همان‌طور که در مواد ۱۲۱۲ و ۱۲۱۴ قانون مدنی تصریح شده است می‌توانند هر نوع تملک بلاعوضی بکنند از قبیل قبول هبه و قبول صلح بلاعوض و حیازت مباحات و حجر آنان مربوط به تملیکات و تعهدات مالی است.

چون ملاک تشخیص رشد، سن اشخاص و مناط تشخیص سن، شناسنامه‌ی آنـان است لذا لازم است که مسؤولین دفاتر اسناد رسمی شناسنامه‌ی متعاملین یا متعهد را مطالبه و ملاحظه نمایند و تاریخ تولد آنان را در اسناد قید کنند علاوه بر این، لزوم درج مشخصات متعهّد یا متعاملین ایجاب می‌کند که مشخصات سجلی آنان یعنی شماره‌ی شناسنامه و محل صدور آن در سند نوشته شود به همین علت در ماده‌ی ۸ آیین‌نامه‌ی دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ تصریح شده است که: «در موقع مـراجـعه‌ی اشخاص برای انجام معامله به دفاتر اسناد رسمی باید از مراجعه‌کنندگان ورقه‌ی شناسنامه مطالبه شود.» و علت عدم ذکر آن در قانون ثبت آن است که در موقع تصویب آن قانون هنوز شناسنامه عـمومیت نداشته و شاید اکثر مردم فاقد شناسنامه بوده‌اند.

۱- متن رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی $\frac{۳۰}{۴۶/۱۰/۳}$ ردیف ۳۷/۶۲ چنین است: «ماده‌ی ۱۲۱۰ قانون مـدنی اصلاحی هشتم دی‌ماه ۱۳۶۱ که علی‌القاعده رسیدن صغار به سن بلوغ را دلیل رشد قرار داده و خلاف آن را محتاج به اثبات دانسته، ناظر به دخالت آنان در هر نوع امور مربوط به خود می‌باشد مگر در مورد امور مالی که به حکم تبصره‌ی ۲ ماده‌ی مرقوم مستلزم اثبات رشد است. به عبارت اخری صغیر پس از رسیدن به سن بلوغ و اثبات رشد می‌تواند نسبت به اموالی که از طریق انتقالات عهدی یا قهری قبل از بلوغ مالک شده، مستقلاً تصرف و مداخله نماید و قبل از اثبات رشد از این نوع مداخله ممنوع است و بر این اساس نصب قیم به منظور اداره‌ی امور مالی و استیفاء حقوق ناشی از آن برای افراد فاقد ولی خاص پس از رسیدن به سن بلوغ و قبل از اثبات رشد هم ضروری است، بنابراین رأی دادگاه عمومی حقوقی فسا قائم‌مقام دادگاه مدنی خاص در حدی که با این نظر مطابقت دارد صحیح تشخیص می‌شود. این رأی طبق ماده‌ی ۳ از مواد اضافه شده به قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۳۷ برای دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

۱۳۱/۳ـ ثبت معاملات اشخاص غیررشید یا مجنون

از آنچه ذکر شد دانسته می‌شود که هیچ سردفتر یا مسؤول دفتری نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیررشید یا به نحوی دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر اینکه معامله به وسیله‌ی قائم‌مقام قانونی آنان یعنی ولی یا قیم یا مدیر تصفیه‌ی امور آنان واقع شود و این مطلب در ماده‌ی ۵۷ قانون ثبت تصریح شده است.

در مورد ثبت معاملاتی که از طرف قیم صغیر یا محجور نسبت به اموال مولّی علیه واقع می‌شود اجازه‌ی دادستان هم لازم است. در این‌خصوص ماده‌ی ۲۲ آیین‌نامه‌ی دفاتر اسناد رسمی تصریح نموده است که «تنظیم و ثبت معاملاتی که از طرف قیمین صغار و محجورین نسبت به اموال آنها در دفاتر واقع می‌شود، بدون اجازه‌ی کتبی مدعی‌العموم محل ممنوع است و به اوراق قیمنامه‌ی عادی در دفاتر اسناد رسمی نباید ترتیب اثر داده شود.»

اما اگر معامله توسط ولی خاص صغیر (پدر یا جد پدری یا وصی منصوب از طرف آنان) انجام شود اجازه‌ی دادستان لازم نیست.

۱۳۱/۴ـ عدم ثبت اسناد مخالف قانون یا نظم عمومی یا اخلاق حسنه

ماده‌ی ۶۰ قانون ثبت می‌گوید مسؤول دفتر ثبت نباید اسناد راجع به معاملاتی را که مدلول آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه‌ی مملکتی داشته باشد ثبت نمایند. و ماده‌ی ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب تیرماه ۱۳۵۴ می‌گوید: سردفتران و دفتریاران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آنکه مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد که در این‌صورت باید علت امتناع راکتباً به تقاضاکننده اعلام نمایند.

چون مسأله‌ی نظم عمومی و اخلاق حسنه در ماده‌ی ۶۰ قانون ثبت مطرح نشده و در ماده‌ی ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مطرح شده است. ماده‌ی اخیرالذکر وارد بر قانون ثبت و در موارد مغایرت ناسخ آن است و مسؤول دفتر یا سردفتری که سند مخالف قانون یا نظم عمومی یا اخلاق حسنه را ثبت کند طبق مواد ۱۰۱ و ۱۰۲ قانون ثبت به انفصال موقت از یک سال تا سه سال محکوم می‌شود.

۱۳۱/۵ـ موارد رد مسؤولین دفاتر

در موارد رد مسؤولین دفاتر باید از تنظیم اسناد امتناع نمایند. ماده‌ی ۵۳ قانون ثبت می‌گوید: مسؤول دفتر نمی‌تواند اسناد زیر را ثبت نماید:

۱ـ اسنادی که به منفعت خود او باشد.

۲ـ اسنادی که به منفعت کسانی که در تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت او واقعند باشد.

۳ـ اسناد مربوطه به اقارب نسبی خود تا درجه‌ی چهارم یا سببی تا درجه‌ی سوم.
۴ـ اسناد مربوطه به کسانی که در خدمت او هستند.

باید دانست که ماده‌ی ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون... مصوب ۱۳۵۴ در مورد اقارب سردفتر ماده‌ی ۵۳ قانون ثبت را اصلاح کرده و تنظیم سند برای اقارب نسبی یا سببی تا درجه‌ی چهارم از طبقه‌ی سوم را منع کرده است و به این ترتیب موارد رد را افزایش داده است، زیرا بنابر ماده‌ی ۵۳ قانون ثبت که بر اساس حقوق اروپایی تنظیم شده و در آن از طبقه نامی برده نشده است. مسؤول دفتر می‌تواند سندی راکه مربوط به نواده‌ی عمو یا دایی او باشد ثبت نماید، چون با در نظر گرفتن جامع نسب قرابت نواده‌ی عمو یا دایی از درجه‌ی پنجم است اما بر اساس ماده‌ی ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون... مصوب ۱۳۵۴ که بر اساس طبقات ارث و درجات هر طبقه در فقه اسلامی است. مورد مذکور از موارد رد است و سر دفتر نمی‌تواند سند مربوط به اشخاص مذکور را ثبت نماید، زیرا عمو و دایی از طبقه‌ی سوم می‌باشند و نواده‌ی آنان قرابت درجه‌ی سوم از طبقه‌ی سوم دارد.

همچنین در مورد اقارب سببی که ماده‌ی ۵۳ قانون ثبت تا درجه‌ی سوم را ممنوع دانسته، ماده‌ی ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی تا درجه‌ی چهارم از طبقه‌ی سوم را مشمول منع کرده است.

یادآوری

۱ـ درجه‌ی قرابت اقارب سببی با توجه به قرابت نسبی آنان با همسر تعیین می‌شود، یعنی هر کس با همسر سردفتر قرابت نسبی از هر طبقه و درجه داشته باشد، همان قرابت را به عنوان سببی با سردفتر دارد.

۲ـ تهیه‌کنندگان ماده‌ی ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون... در مورد اقارب نه از روش فقهی تبعیت کرده‌اند نه از روش اروپایی، زیرا در مورد اقارب سببی هم طبقه و درجه را ذکر نموده‌اند، در صورتی که اگر روش اروپایی را ملاک قرار دهیم، در آن روش طبقه وجود ندارد و اگر طریقه‌ی فقهاء در ارث را مأخذ قرار دهیم در مورد اقارب سببی طبقه و درجه وجود ندارد. به نظر ما قانون ثبت در این‌مورد بهتر و با موازین حقوقی موافق‌تر است. ولی همان‌گونه که گذشت به علت مغایرت با ماده‌ی ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون... در آن قسمت که مغایر است ملغی و غیرقابل اجراء است.

۳ـ اگر سندی برخلاف قانون یا نظم عمومی یا اخلاق حسنه تنظیم شده باشد فاقد اعتبار است و اگر مقررات راجع به ثبت سند در آن رعایت نشده باشد چنانچه دارای امضاء یا مهر طرف باشد به حکم ماده‌ی ۱۲۸۹ قانون مدنی سند عادی محسوب می‌شود.

۱۳۱/۶ـ ثبت سند در موارد رد

ماده‌ی ۵۴ قانون ثبت و ماده‌ی ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ تصریح دارند به

اینکه در موارد رد اگر دفتر اسناد رسمی دیگری در محل نباشد همان سردفتر (با وجود مردود بودن) می‌تواند سند را با حضور دادستان یا رئیس دادگاه حقوقی ۲ مستقل (جانشین دادگاه بخش) یا نماینده‌ی آنان ثبت نماید و به دستور ماده ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ باید مراتب در زیر سند توضیح داده شود.

۱۳۱/۷ـ مقررات تنظیم اسناد رسمی

چون فعلاً تمام اسناد رسمی در دفترخانه‌های اسناد رسمی تنظیم می‌شود لذا به مقررات تنظیم اسناد در دفترخانه‌های اسناد رسمی می‌پردازیم و آن مقررات به شرح زیر است:

الف‌ـ لزوم تنظیم اسناد در اوراق مخصوص

ماده‌ی ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ مقرر می‌دارد که تمام اسناد رسمی باید در اوراق مخصوصی که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و در اختیار دفاتر اسناد رسمی گذاشته می‌شود تنظیم و در دفتر سردفتر ثبت شود و به امضاء اصحاب معامله و سردفتر و دفتریار (در جایی که دفتریار باشد) برسد.

ب‌ـ تعداد نسخه‌های سند

برابر ماده‌ی ۲۱ قانون دفاتر اسناد رسمی در صورت تقاضای متعاملین، اصول اسناد باید به تعداد آنان به اضافه‌ی یک نسخه تنظیم گردد و نسخه‌ی اضافی در دفترخانه باقی خواهد ماند.

ج‌ـ لزوم تنظیم اسناد به زبان فارسی

برابر اصل پانزدهم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران اسناد و مکاتبات و متون رسمی باید به زبان فارسی نوشته شود و این امر از ماده‌ی ۶۱ قانون ثبت نیز که می‌گوید: «هرگاه طرفین معامله یا شهود زبان فارسی را ندانند و مسؤول دفتر نیز زبان آنها را نداند اظهارات آنان به وسیله‌ی مترجم رسمی ترجمه خواهد شد... استنباط می‌گردد.

د‌ـ لزوم امضاء و مهر و شماره و تاریخ سند

طبق ماده‌ی ۵۵ قانون ثبت که برابر ماده‌ی ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ نسبت به دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق نیز جاری است. مسؤول دفتر یا سردفتر یا کفیل دفترخانه باید شماره و تاریخ ثبت سند را با تعیین دفتری که سند در آن ثبت شده است روی هر سندی که ثبت می‌شود قید نماید و به امضاء خود و مهر اداره‌ی ثبت یا دفترخانه برساند. بدیهی است که سندی که امضاء و مهر سردفتر را نداشته باشد رسمیت نخواهد داشت.

هـ‌ـ لزوم ثبت تمام مندرجات سند

مسؤولین دفاتر ثبت اسناد و سردفتران اسناد رسمی برابر ماده‌ی ۵۶ قانون ثبت و ماده‌ی ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران باید تمام مندرجات سند را حرف به حرف از اول تا آخر متن و

حاشیه و سجل و ظهر را در دفتر ثبت نمایند و چیزی را ثبت نشده باقی نگذارند.

و- ممنوع بودن تراشیدن و پاک کردن و الحاق

ماده‌ی ٦٢ قانون ثبت و ماده‌ی ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی مسؤولین دفاتر و سردفتران را از تراشیدن و پاک کردن یا الحاق به هر نحوی از انحاء در دفاتر ثبت منع نموده و آنچه را به جای کلمات تراشیده و یا در محل پاک شده نوشته شده یا الحاق گردیده گردیده است از درجه‌ی اعتبار ساقط کرده است. بنابراین اگر اشتباهی شده باشد باید در آخر توضیح داده شود و به امضاء متعاملین و سردفتر یا مسؤول دفتر برسد.

ز- لزوم تصدیق مطابقت ثبت با اصل سند

علاوه بر لزوم امضاء سند و دفتر به وسیله‌ی متعهد یا متعاملین و مسؤول دفتر به نحوی که در ماده‌ی ۸۷ قانون ثبت و ماده‌ی ۱۹ آیین‌نامه‌ی دفتر اسناد رسمی آمده است، در یک جلسه، ماده‌ی ٦٣ قانون ثبت مقرر می‌دارد که طرفین معامله یا وکلای آنها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند وسیله‌ی آنان و مسؤول دفتر گواهی شود. و در مورد اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می‌نماید تصدیق و امضای طرف متعهد کافی خواهد بود. مفاد این ماده در مورد دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق نیز طبق ماده‌ی ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران لازم‌الرعایه است.

ح- رضایت متعاملین یا متعهد

می‌دانیم که یکی از ارکان صحت عقود و تعهدات رضایت اصحاب معامله یا متعهد و نبودن اجبار و اکراه است و بدون تحقق این امر معامله‌یی را نمی‌توان صحیح یا نافذ دانست. این امر که از مسلمات و بدیهیات حقوق و مورد قبول عقلاء می‌باشد و در قرآن‌کریم هم تصریح شده است (ولاتأ کلوا اموالکم بینکم بالباطل الا ان تکون تجارةً عن تراض منکم. آیه‌ی ۲۹ سوره نساء) در ماده‌ی ۱۹۰ قانون مدنی هم ذکر گردیده است. اکنون باید دید این امر چگونه احراز می‌شود؟ ماده‌ی ٦۵ قانون ثبت که در دفاتر اسناد رسمی هم مجری است، امضای ثبت سند را دلیل رضایت امضاءکننده دانسته می‌گوید:

«امضای ثبت سند پس از قرائت آن به توسط طرفین معامله یا وکلای آنان دلیل رضایت آنها خواهد بود.» بنابراین ادعای اکراه و اجبار یا نخواندن یا نفهمیدن مفاد سند، از طرف امضاءکننده یا امضاءکنندگان مسموع نیست مگر اینکه به وسیله‌ی دلایل متقنی اثبات گردد.

ط- لزوم حضور معتمد و قرائت سند توسط او و فهماندن آن

مواد ٦۴ و ٦٦ و ٦٧ قانون ثبت مقرر می‌دارد که در مواردی که طرفین معامله یا یکی از آنها کور یا بی‌سواد باشند، علاوه بر معرفین، هر یک باید یک نفر را که مورد اعتماد خودش باشد همراه خود بیاورد که ثبت سند را برای او خوانده و به او تفهیم نماید و این امر و همچنین رضایت شخص کور یا

بی‌سواد باید در دفتر ثبت و از طرف معتمد امضاء گردد. معامله‌کننده یا متعهد بی‌سواد نیز باید اثر انگشت خود را زیر ثبت سند بگذارد.

در مورد اشخاص بی‌سوادی که کر و گنگ باشند معتمد باید کسی باشد که بتواند با اشاره مطلب را به آنان تفهیم نماید و این امر در سندی که ثبت می‌شود در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد.

اگر بین معرفین شخصی واجد شرایط و مورد اعتماد اشخاص بی‌سواد یا کور طرف معامله باشد می‌تواند به عنوان معتمد انتخاب شود و در این صورت نیازی به شخص دیگر نخواهد بود.

مواد یاد شده چنین است:

ماده‌ی ۶۴ـ «در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ و بی‌سواد باشند علاوه بر معرفین، هر یک از اشخاص مزبوره باید به معیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نماید که موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور به هم رسانند مگر اینکه بین خود معرفین کسی باشد که طرف اعتماد آنها است. معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و گنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند به آنها به اشاره مطلب را بفهماند. در مورد این ماده مراتب در سندی که ثبت می‌شود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد.»

ماده‌ی ۶۶ـ «در موقعی که معامله راجع به اشخاص بی‌سواد است علاوه بر معرفین حضور یک نفر مطلع باسواد نیز که اعتماد شخص بی‌سواد باشد لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفین شخص باسوادی باشد که طرف اعتماد شخص بی‌سواد است.»

ماده‌ی ۶۷ـ «ثبت سند برای شخص بی‌سواد قرائت شده و این قرائت و همچنین رضایت مشارالیه باید در دفتر قید و از طرف معتمد امضاء گردد. معامله‌کننده‌ی بی‌سواد نیز باید علامت انگشت خود را ذیل سند بگذارد.»

همان‌طور که قبلاً گفتیم مفاد مواد بالا در دفترخانه‌های اسناد رسمی نیز لازم‌الاجراء است.

ی‌ـ امضاء دفتر وسیله‌ی شهود و معرفین

ماده‌ی ۸۷ قانون ثبت مقرر می‌دارد که شهود و معرفین مطابق مواد ۵۰ و ۶۳ آن قانون باید دفتر سردفتر را امضاء نمایند.

۱۳۲ـ مسؤولیت سردفتران و مسؤولین دفاتر

هرگاه در اثر اشتباه یا تقصیر یا غفلت مسؤول دفتر یا سردفتر اسناد رسمی سندی از اعتبار افتاده باشد، مثلاً قسمتی از آن پاک شده یا تراشیده شده یا به نحو دیگری مخدوش شده باشد سردفتر یا مسؤول دفتر علاوه بر مجازات اداری یا کیفری (حسب مورد) برابر نص ماده‌ی ۶۸ قانون ثبت که شامل سردفتران اسناد رسمی هم می‌شود باید از عهده‌ی کلیه‌ی خسارات وارده نیز برآید.

۱۳۳ـ فسخ سند یا انجام تعهد

ممکن است یکی از متعاملین بر طبق شرایط مقرر در سند، معامله را فسخ نماید و یا متعهدی تعهد خود را انجام دهد ولی به عللی طرف مقابل حاضر نباشد یا حاضر نشود، در این صورت برابر ماده‌ی ٦۹ قانون ثبت که در مورد دفترخانه‌های اسناد رسمی هم اجراء می‌شود، مرجع ثبت سند پس از ملاحظه‌ی قبض صندوق اداره‌ی ثبت حاکی از ودیعه گذاردن مورد معامله در صورتی که وجه نقد یا مال منقول باشد و پس از تأمین حقوق طرف مقابل، مراتب را در دفتر قید و به طرف اخطار می‌نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد. این ماده ضمن حفظ حقوق طرفین از سوءاستفاده‌ی متعهدله یا متعاملی که بخواهد با عدم حضور خود حق طرف را ضایع نماید یا او را سرگردان کند، جلوگیری می‌نماید و از مواد بسیار مفید قانون ثبت می‌باشد.

متن ماده‌ی ٦۹ این است:

«هرگاه بر طبق شرایط مقرر بین طرفین و با اطلاع مراجع ثبت احد متعاملین معامله را فسخ و یا متعهدی تعهد خود را انجام دهد و طرف مقابل حاضر نبوده یا نشود، مراجع مزبور پس از ملاحظه‌ی قبض صندوق اداره‌ی ثبت حاکی از ودیعه گذاردن مورد معامله در صورتی که عبارت از وجه نقد یا مال منقول دیگر باشد و پس از تأمین حقوق طرف مقابل مراتب را در دفتر قید و به طرف اخطار می‌نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت حاضر گردد.»

گرچه در این ماده از مراجع ثبت نام برده شده است اما این امر به علت آن است که ماده‌ی مذکور در فصل مربوط به وظایف مسؤولین دفاتر که از کارمندان ثبت می‌باشند، آمده است و چون مفاد آن طبق ماده‌ی ۹۱ قانون ثبت و ماده‌ی ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون... در دفترخانه‌های اسناد رسمی نیز جاری است، لذا باید گفت که منظور از مراجع ثبت، مراجع ثبت سند است که دفترخانه‌های اسناد رسمی را نیز شامل می‌شود.

فصل چهارم

آثار ثبت اسناد

۱۳۴ـ آثار ثبت اسناد

قانون برای اسنادی که مطابق مقررات تنظیم شده است اعتبار خاصی قایل شده و مادام که خلاف آن ثابت نشود آنها را معتبر شناخته است. اعتبار اسناد ثبت شده که همان آثار ثبت اسناد است به شرح زیر می‌باشد:

۱ـ معتبر بودن تمام محتویات و امضاءات سند رسمی.
۲ـ معتبر بودن تمام مندرجات سند رسمی.
۳ـ قابل اثبات نبودن دعوی مخالف مندرجات سند رسمی به وسیله‌ی امارات قضایی.
۴ـ معتبر بودن آن نسبت به اشخاص ثالث (با شرایطی که ذکر خواهد شد) و طرفین و قائم‌مقام آنان.
۵ـ لازم‌الاجراء بودن سند رسمی.
۶ـ عدم احتیاج به سپردن خسارات احتمالی برای تأمین خواسته در دعاوی مستند به سند رسمی.
۷ـ عدم شمول مرور زمان نسبت به سند ثبت شده و امکان صدور اجراییه در هر زمان.
و اینک می‌پردازیم به شرح هر یک از آنها.
۸ - باطل بودن رای داور در مواردی که مخالف مندرجات سند رسمی تنظیم شده بین طرفین باشد.

۱۳۴/۱ـ اعتبار تمام محتویات سند رسمی

مراد از محتویات سند، عبارات و امضاءات و آثار انگشت و مهری است که در آن نوشته و قید شده است و منظور از معتبر بودن محتویات آن است که عبارات و امضاءات و آثار انگشت و مهر موجود در سند باید از اشخاصی که به آنان نسبت داده شده است شناخته و صحت انتساب آنها محرز فرض شود. بنابراین کسی نمی‌تواند در انتساب عبارات مندرجه در سند و همچنین امضاها و مهر و آثار انگشت که در آن سند به اشخاص معینی نسبت داده شده تردید یا تکذیب نماید. و فقط می‌تواند ادعاء جعلیت کند و آن را به اثبات برساند.

در این مورد ماده‌ی ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک می‌گوید: «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است، تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود.»

لازمه‌ی صحت انتساب عبارات و امضاها و آثار انگشت موجود در سند و مسلم‌الصدور بودن آنها آن است که علاوه بر عدم رسیدگی به اصالت آنها، بتوان در رسیدگی به صحت و اصالت اسناد عادی، آنها را اساس تطبیق و رسیدگی قرار داد و این امر در ماده‌ی ۳۹۶ قانون آیین دادرسی مدنی تصریح شده است. ماده‌ی مذکور می‌گوید: «در مورد تطبیق خط و امضاء یا مهر یا اثر انگشت نوشتجاتی اساس تطبیق قرار داده می‌شود که طرفین در انتخاب آنها موافق باشند و در صورت عدم توافق طرفین، نوشتجات زیر اساس تطبیق قرار داده می‌شود:

۱ـ خط یا امضاء یا مهر و یا اثر انگشت زیر اسناد رسمی یا دفتر اسناد رسمی.

۲ـ ... الخ.

۱۳۴/۲ـ اعتبار مندرجات اسناد رسمی

منظور از مندرجات سند مفاد عباراتی است که در سند قید شده است، و مقصود از اعتبار مندرجات سند آن است که کسی نمی‌تواند با قبول اینکه عبارات قید شده در سند متعلق به او و صادر از او است، منکر واقعیت و تحقق آنها شود. مثلاً ادعاء کند که اقراری که کرده است برخلاف واقع بوده و یا تاریخی که در سند نوشته شده است تاریخ حقیقی آن نمی‌باشد.

در این مورد پاراگراف دوم ماده‌ی ۷۰ قانون ثبت می‌گوید: «انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه‌ی وجه یا تسلیم مال مسموع نیست. مأمورین قضایی یا اداری که از راه حقوقی یا جزایی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیه‌ی وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یک سال انفصال موقت محکوم خواهند شد.»

ماده‌ی ۷۳ همان قانون می‌گوید: «قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه‌ی انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود، محکمه‌ی انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.» و ماده‌ی ۱۳۰۵ قانون مدنی تصریح دارد که: «در اسناد رسمی تاریخ تنظیم معتبر است حتی بر علیه اشخاص ثالث....»

باید دانست که معتبر شناخته شدن تاریخ تنظیم سند رسمی حتی بر علیه اشخاص ثالث مربوط به نظم عمومی و اعتبار اعلامات مأمورین رسمی است و دادن چنین اعتباری به اعلامات آنان برای حفظ

نظم در جامعه ضروری بوده و می‌باشد.

تبصره- هر چند کسی که به موجب سند رسمی اقرار به گرفتن وجه یا مالی نموده یا تعهد پرداخت وجه یا تسلیم مالی راکرده است نمی‌تواند آن را انکار کند و انکارش مسموع نیست ولی می‌تواند عذر قابل قبولی برای اقرار یا تعهد خود ذکر نماید. مثلاً بگوید که اقرار به اخذ وجه یا تعهد پرداخت آن در مقابل سند یا حواله‌ای بوده که وصول نشده است ولی صرف ادعاء اقرار یا تعهد را از اعتبار نمی‌اندازد و باید آن را ثابت کند. پذیرفتن چنین دعوایی منافات با اعتبار محتویات و مندرجات اسناد رسمی ندارد و تبصره‌ی ذیل ماده‌ی ۷۰ قانون ثبت و ماده‌ی ۱۲۷۷ قانون مدنی هم به آن تصریح نموده‌اند.

تبصره‌ی ذیل ماده‌ی ۷۰ قانون ثبت می‌گوید: «هرگاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تأدیه‌ی وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یافته طلبی بوده است که طرف معامله به او داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله یا برات یا چک یافته طلب پرداخت نگردیده است این دعوی قابل رسیدگی خواهد بود.» ماده‌ی ۱۲۷۷ قانون مدنی هم تصریح می‌کند که: «انکار بعد از اقرار مسموع نیست لیکن اگر مقر ادعا کند که اقرار او فاسد یا مبنی بر اشتباه یا غلط بوده، شنیده می‌شود و همچنین است در صورتی که برای اقرار خود عذری ذکر کند که قابل قبول باشد، مثل اینکه بگوید اقرار به گرفتن وجه در مقابل سند یا حواله‌ای بوده که وصول نشده، لیکن دعاوی مذکوره مادامی که اثبات نشده مضر به اقرار نیست.»

۱۳۴/۳- دعوی مخالف مندرجات سند رسمی

ماده‌ی ۱۳۰۹ قانون مدنی می‌گوید: «در مقابل سند رسمی یا سندی که اعتبار آن در محکمه، محرز شده دعوایی که مخالف با مفاد یا مندرجات آن باشد به شهادت اثبات نمی‌گردد.» و ماده‌ی ۱۳۲۴ قانون مدنی می‌گوید: «اماراتی که به نظر قاضی واگذار شده عبارت است از اوضاع و احوالی درخصوص مورد و در صورتی قابل استناد است که دعوی به شهادت شهود قابل اثبات باشد یا ادله‌ی دیگر را تکمیل کند.»

مستفاد از ۲ ماده‌ی مذکور آن است که دعوی مخالف مندرجات سند رسمی با شهادت شهود و یا با اماره قابل اثبات نیست ولی به وسیله‌ی سایر دلایل می‌تواند اثبات شود. بنابراین استماع دعوی مخالف مندرجات سند رسمی بلااشکال است ولی باید به دلایل اثبات آن توجه شود.

در اینجا لازم است یادآوری شود که فقهاء شورای نگهبان ماده‌ی ۱۳۰۹ را مغایر شرع دانسته و معتقدند که دعوی مخالف مندرجات سند رسمی با بینه‌ی شرعیه یعنی شهود عادل در حد نصاب شرعی قابل اثبات است. متن نظریه‌ی شماره‌ی $\frac{۲۶۵۵}{۶۷/۸/۸}$ فقهاء شورای نگهبان که در

شماره‌ی $\frac{۱۲۷۳۴}{۶۷/۸/۲۴}$ روزنامه‌ی رسمی درج شده چنین است:

«شورایعالی محترم قضایی- پیرو سؤالی که در مورد مشروعیت ماده‌ی ۱۳۰۹ قانون مدنی از شورای نگهبان شده بود موضوع در جلسه‌ی شورای نگهبان مطرح و مورد بحث و بررسی قرار گرفت، نظر فقهای شورای نگهبان با استفاده از اصل چهارم قانون اساسی به شرح ذیل اعلام می‌گردد:

ماده‌ی ۱۳۰۹ قانون مدنی از این نظر که شهادت بینه‌ی شرعیه را در برابر اسناد معتبر فاقد ارزش دانسته، خلاف موازین شرع و بدین وسیله ابطال می‌گردد.

بنابراین فعلاً باید گفت که دعوی مخالف سند رسمی با شهودی که فاقد شرایط بینه‌ی شرعیه باشند و یا با امارات قابل اثبات نیست.

قانون مدنی شهادت را با توجه به دشواری تشخیص عدالت شهود و صعوبت احراز شرایط بینه‌ی شرعیه، و وضع عمومی و اجتماعی مردم از ادله‌ی ضعیف محسوب داشته و فقط دعاوی کم اهمیت و دعاوی مربوط به اموری را که عرفاً و عادةً تحصیل سند در آنها معمول یا مقدور نیست به وسیله‌ی شهادت قابل اثبات دانسته است و بدین جهت، شهادت را موجب تزلزل مندرجات اسناد رسمی نشناخته است.

۱۳۴/۴- معتبر بودن سند رسمی در برابر اشخاص

کلیه‌ی اسناد رسمی نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد نموده و کلیه‌ی اشخاصی که قائم‌مقام آنان محسوب می‌شوند دارای اعتبار است و اگر مفاد آنها راجع به معامله نسبت به مال غیرمنقول ثبت شده در دفتر املاک باشد نسبت به اشخاص ثالث هم اعتبار و رسمیت دارد.

ماده‌ی ۷۱ قانون ثبت اسناد و املاک می‌گوید: «اسناد ثبت شده در قسمت راجعه به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه‌ی اشخاصی که قائم‌مقام قانونی آنان محسوب می‌شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.» در ماده‌ی مذکور گرچه فقط از معاملات و تعهدات سخن رفته و نامی از اقاریر و ایقاعات از قبیل اسقاط حق، ابراء ذمه و فسخ برده نشده است اما آنها نیز مشمول ماده‌ی مذکور می‌باشد. عدم ذکر آنها دلیل سلب اعتبار اسناد در مورد آن امور نیست بلکه چون اغلب مندرجات اسناد رسمی را معاملات و تعهدات تشکیل می‌دهد، در ماده به آنها اشاره شده است.

اصولاً اعتبار اسناد به واسطه‌ی امضاء و تصدیقاتی است که در آنها به عمل آمده است و خصوصیتی برای معاملات و تعهدات نیست که محملی برای تخصیص آنها فرض شود. این امر در ماده‌ی ۱۲۹۰ قانون مدنی هم تصریح شده است.

ماده‌ی مذکور می‌گوید: «اسناد رسمی درباره‌ی طرفین و وراث و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.» به‌طوری که ملاحظه

می‌شود در این ماده از نوع عقد یا ایقاع یا تعهدی که در سند نوشته شده است ذکری به میان نیامده و شامل کلیه‌ی آنها می‌شود:

ماده‌ی ۷۲ قانون ثبت می‌گوید: «کلیه‌ی معاملات راجعه به اموال غیرمنقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است، نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.» به همین جهت است که ماده‌ی ۱۰۴ آیین‌نامه‌ی اجرایی قانون ثبت به سردفتران اجازه داده و بلکه تکلیف کرده است که خلاصه‌ی معاملات را در صفحات مخصوص به انتقالات سند مالکیت قید و امضاء و به منتقل‌الیه تسلیم نمایند. اعتبار این قبیل اسناد نسبت به اشخاص ثالث بر اساس ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت است که فقط مالکیت کسی را که ملک به نام او ثبت شده و یا به او انتقال داده شده است به رسمیت شناخته و از سایرین نسبت به آن ملک سلب حق نموده است.

۱۳۴/۵ـ لازم‌الاجراء بودن سند رسمی

یکی دیگر آثار ثبت اسناد آن است که مفاد آنها بدون احتیاج به حکمی از دادگاه‌های دادگستری لازم‌الاجراء است و عموم ضابطین دادگستری و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجراء به آنها مراجعه می‌شود در اجراء مفاد سند اقدام کنند و حتی ادعای مجعولیت سند مانع اجراء آن نیست مگر اینکه بازپرس قرار مجرمیت متهم به جعل را صادر و دادستان با آن موافقت کرده باشد.

ماده‌ی ۹۲ قانون ثبت می‌گوید: «مدلول کلیه‌ی اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجراء است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.»

ماده‌ی ۹۳ همان قانون می‌گوید: «کلیه‌ی اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجراء است.»

ماده‌ی ۹۵ قانون ثبت تصریح می‌کند که: «عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجراء به آنها مراجعه می‌شود در اجراء مفاد ورقه‌ی اجراییه اقدام کنند.»

ماده‌ی ۹۹ قانون مذکور می‌گوید: «ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی‌کند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی‌العموم هم موافقت کرده باشد.»

مستفاد از مواد ذکر شده آن است که مفاد اسناد رسمی فقط درخصوص تعهدات قابل اجراء است و اگر در سند رسمی تعهدی نشده باشد نسبت به آن اجراییه صادر نخواهد شد.

شرح چگونگی درخواست اجراء اسناد رسمی و شرایط صدور اجراییه و سایر مطالب ضروری در اجراء اسناد رسمی بعداً خواهد آمد.

یادآوری

اسنادی وجود دارد که نه از نظر قانون مدنی سند رسمی محسوب می‌شود، نه از نظر قانون ثبت، معذلک قانون برای مصالحی، آنها را در ردیف اسناد رسمی ثبتی قرار داده و لازم‌الاجراء کرده است. از آن جمله است چک‌های صادره به عهده‌ی بانک‌ها:

ماده‌ی ۱ قانون صدور چک مصوب ۱۶ تیر ۱۳۵۵[1] می‌گوید: «چک‌های صادره عهده‌ی بانک‌هایی که طبق قوانین ایران در داخل کشور دایر شده یا می‌شوند همچنین شعب آنها در خارج از کشور در حکم اسناد لازم‌الاجراء است و دارنده‌ی چک در صورت مراجعه به بانک و عدم دریافت تمام یا قسمتی از وجه آن به علت نبودن محل و یا به هر علت دیگری که منتهی به برگشت چک و عدم پرداخت گردد می‌تواند طبق قوانین و آیین‌نامه‌های مربوط به اجرای اسناد رسمی وجه چک یا باقیمانده‌ی آن را از صادرکننده وصول نماید....»

دیگر از اسنادی که در حکم اسناد ثبت شده‌ی لازم‌الاجراء می‌باشد قراردادهایی است که بین اشخاص و بانک‌ها در اجراء قانون عملیات بانکی بدون ربا منعقد می‌شود مشروط بر اینکه موضوع قرارداد، معامله‌ی مربوط به اموال غیرمنقول یا منقولی که ثبت آن قانوناً لازم شناخته شده است نباشد.

در این مورد ماده‌ی ۱۵ اصلاحی قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۲۸ اسفند ۱۳۶۵ می‌گوید: «کلیه‌ی قراردادهایی که در اجرای این قانون مبادله می‌گردد به موجب قراردادی که بین طرفین منعقد می‌شود در حکم اسناد رسمی بوده و در صورتی که در مفاد آن اختلافی نداشته باشند لازم‌الاجراء بوده و تابع مفاد آیین‌نامه‌ی اجرایی اسناد رسمی می‌باشد. آن دسته از معاملات مربوط به اموال غیرمنقول و اموال منقول که طبق قوانین و مقررات موضوعه باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شوند کماکان طبق تشریفات مربوط انجام خواهد شد.»

در دو مورد مذکور مصالح اقتصادی و اهمیت چک‌های صادره بر عهده‌ی بانک‌ها و معاملات بانکی در گردش اقتصاد کشور، دادن چنین اعتباری را به آنها ایجاب کرده است.

۱۳۴/۶ـ تأمین خواسته بدون سپردن خسارات احتمالی

هرگاه کسی به استناد سند رسمی ثبتی در دادگاهی اقامه‌ی دعوی و درخواست تأمین خواسته نماید ادگاه طبق شق ۱ ماده‌ی ۲۲۵[2] قانون آیین دادرسی مدنی قرار تأمین خواسته را صادر می‌کند بدون

۱- با اصلاحات سال ۱۳۷۲ شماره ماده ۱ به ۲ تبدیل شده است.

۲ - حکم این ماده در بند الف ماده ۱۰۸ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی نیز آمده است.

اینکه از خواهان ایداع خسارات احتمالی را بخواهد.

حکم این ماده علی‌الاصول هم صحیح است، چون سند ثبت شده از چنان اعتباری برخوردار است که بدون اقامه‌ی دعوی و بدون حکم دادگاه قوت اجرایی دارد و لازم‌الاجراء است. پس به طریق اولی وجه آن قابل تأمین بدون سپردن خسارات احتمالی است، زیرا تأمین خواسته سهل‌تر و اخف از وصول آن به وسیله‌ی اجراییه است.

در اینجا باید به موضوعی که برای بعضی از قضات و حقوقدانان ایجاد شبهه نموده است اشاره کنیم و آن این است که لازم‌الاجراء بودن سند مانع از اقامه‌ی دعوی در دادگاه به استناد آن نیست زیرا دادگستری مرجع رسمی تظلمات است و اصل یکصد و پنجاه و نهم قانون اساسی به آن تصریح کرده است و قدرت اجرایی داشتن سند ثبت شده مانع از حق مراجعه‌ی دارنده‌ی آن به مراجع قضایی و سلب‌کننده‌ی صلاحیت دادگاه‌ها در رسیدگی به دعاوی مستند به اسناد رسمی نیست.

مضافاً بر اینکه ماده‌ی ۲۲۵ قانون آیین دادرسی مدنی به نحو واضحی بر جایز بودن اقامه‌ی دعوی در دادگاه به استناد سند رسمی دلالت دارد. زیرا برای کسی که به استناد سند رسمی دادخواهی نموده باشد امتیازی قایل شده و به او اجازه داده است که بدون سپردن خسارات احتمالی درخواست تأمین خواسته نماید. اگر دارنده‌ی سند رسمی ثبتی حق اقامه‌ی دعوی در دادگاه نداشت و مجبور بود که فقط از طریق صادر کردن اجراییه در مقام استیفاء و وصول حق خود برآید. قانون آیین دادرسی مدنی چنین مزیتی برای او مقرر نمی‌نمود.

قانون صدور چک هم به دارنده‌ی چک بی‌محل حق صادر کردن اجراییه از طریق اداره‌ی ثبت اسناد و املاک و یا شکایت کیفری یا حقوقی به مراجع قضایی اعطاء کرده است. (مواد ۱ و ۱۴ و ۱۵ قانون صدور چک)[۱و۲]

دیوانعالی کشور نیز به موجب رأی وحدت[۳] رویه‌ی شماره‌ی $\frac{۱۳}{۶۰/۳/۱۶}$ به صلاحیت دادگاه و

۱- ماده‌ی ۱ قانون صدور چک در متن کتاب در ذیل شماره‌ی ۱۳۲/۵ آورده شده است. ماده‌ی ۱۴ قانون صدور چک چنین است: «دارنده‌ی چک میتواند وجه چک و ضرر و زیان خود را در دادگاه کیفری مرجع رسیدگی مطالبه نماید.» ماده‌ی ۱۵ «رسیدگی به کلیه‌ی شکایات و دعاوی جزایی و حقوقی مربوط به چک در دادسرا و دادگاه تا خاتمه‌ی دادرسی فوری و خارج از نوبت به عمل خواهد آمد.»

۲- شماره مواد فوق به ۱۵ و ۱۶ تغییر یافته است. (اصلاحات سال ۱۳۷۲)

۳- متن رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی $\frac{۱۲}{۶۰/۳/۱۶}$ چنین است: «نظر به اینکه مرجع تظلمات عمومی دادگستری است، فلذا به جز آنچه که در قانون مستثنی شده انواع مختلفه دعاوی از جمله دعاوی مربوط به اسناد رسمی و قبوض اقساطی لازم‌الاجراء در دادگاه‌های دادگستری قابل استماع و رسیدگی است و حکم ماده‌ی ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک مبنی بر اینکه مدلول کلیه‌ی اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم دادگستری لازم‌الاجراء است، منافات و مغایرتی با حق و اختیار

←

جواز رجوع دارنده‌ی سند رسمی ثبتی به دادگاه اظهار نظر نموده است. بنابراین آنچه بعضی از قضات یا حقوقدانان درخصوص عدم صلاحیت دادگاه‌ها به رسیدگی به دعاوی مستند به اسناد لازم‌الاجراء و لزوم مراجعه‌ی دارندگان آنها به اداره‌ی ثبت و درخواست صدور اجراییه از اداره‌ی ثبت یا دفتر اسناد رسمی (حسب مورد) اظهار نموده‌اند اجتهاد در مقابل نص و بی‌پایه است.

۱۳۴/۷ـ عدم شمول مرور زمان و امکان صدور اجراییه در هر زمان

یکی از مهم‌ترین امتیازات و آثار اسناد رسمی ثبتی و لازم‌الاجراء، آن است که ذینفع هر زمان که بخواهد می‌تواند مفاد آن را به موقع اجراء بگذارد. (البته پس از سررسید وعده در صورتی که وعده و مدتی داشته باشد) و مدیون یا متعهد نمی‌تواند به عذر شمول مرور زمان از پرداخت آن امتناع کند و نمی‌تواند با اقامه‌ی دعوی در دادگاه ابطال اجراییه را از دادگاه، از جهت مرور زمان، درخواست نماید. زیرا حق درخواست صدور اجراییه محدود به مدت و زمان معینی نشده است و نمی‌توان ذیحق را بدون نص قانونی از استفاده از حق خود منع نمود. دادگاه هم نمی‌تواند به ادعاء شمول مرور زمان از ناحیه‌ی خواهان ترتیب اثر دهد، زیرا علاوه بر اینکه فقهای شورای نگهبان برابر نظریه‌ی شماره‌ی $\frac{۷۲۵۷}{۶۱/۱۱/۲۷}$ مرور زمان در امور حقوقی را مخالف شرع دانسته‌اند، اصولاً طبق ماده‌ی ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی، ایراد مرور زمان در امور حقوقی فقط از خوانده قابل قبول است و کسی که به استناد مرور زمان اقامه‌ی دعوی و درخواست ابطال اجراییه را می‌نماید، خواهان است و مجوزی برای قبول ایراد مرور زمان از طرف خواهان وجود ندارد.

البته اگر داین یا متعهدله به استناد سند رسمی در دادگاه اقامه‌ی دعوی نماید (نه اینکه از طریق اداره‌ی ثبت اجراییه صادر کند) خوانده حق ایراد مرور زمان خواهد داشت. آنچه ذکر شد با قطع نظر از نظریه‌ای فقهای شورای نگهبان است و الاّ برابر نظر آنان که عبارت آن این است: «مواد ۷۳۱ قانون آیین دادرسی مدنی به بعد در مورد مرور زمان در جلسه‌ی فقهای شورای نگهبان مطرح و مورد بحث و بررسی قرار گرفت و به نظر اکثریت فقهای شورای نگهبان مواد مزبور که مقرر می‌دارد پس از گذشتن مدتی (یک سال، سه سال، ده سال، بیست سال و غیره) دعوی در دادگاه شنیده نمی‌شود، مخالف با موازین شرع تشخیص داده شد.

«دبیر شورای نگهبان ـ لطف‌الله صافی»

← اقامه‌ی دعوی در دادگاه‌های دادگستری ندارد و لازم‌الاجراء بودن اسناد مزبور مزیتی است که در قانون برای چنین اسنادی در نظر گرفته شده است تا صاحبان حق بتوانند از هر طریقی که مصلحت و مقتضی می‌دانند برای احقاق حق خود اقدام نمایند. بنابراین رأی شعبه‌ی نهم دادگاه صلح تهران که بر وفق نظر فوق صادر گردیده صحیح و مطابق موازین قانونی است. این رأی بر طبق ماده‌ی ۳ اضافه شده به قانون آیین دادرسی کیفری مصوب مردادماه ۳۷ برای دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.»

در آن مورد نیز نمی‌توان قرار رد دعوی به استناد مرور زمان صادر نمود.
درباره‌ی نظر فقهای شورای نگهبان بعداً توضیحات بیشتری خواهد آمد.

۱۳۴/۸ـ بی‌اعتباری و بطلان رای داور در موارد مخالفت با مندرجات سند رسمی

طبق بند ۵ ماده ۴۸۹ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی اگر رای داور با آنچه بین اصحاب دعوی در دفتر اسناد رسمی ثبت شده و دارای اعتبار قانونی است مخالف باشد باطل است.

۱۳۴/۹ـ ضمانت اجراء اعتبار اسناد رسمی ثبت شده

لزوم رعایت اعتبار اسناد ثبت شده به قدری مورد توجه قانونگذار قرار گرفته است که در دو ماده‌ی ۷۰ و ۷۳ قانون ثبت به آن تصریح نموده و برای متخلف مجازاتی شدید در نظر گرفته است.

ماده‌ی ۷۳ قانون ثبت می‌گوید: «قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه‌ی انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه‌ی انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.»

ماده‌ی ۷۰ قانون ثبت نیز می‌گوید: «... انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه‌ی وجه یا تسلیم مال مسموع نیست، مأمورین قضایی یا اداری که از راه حقوقی یا جزایی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را درخصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیه‌ی وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یک سال انفصال موقت محکوم خواهند شد.»

ملاحظه می‌شود که برای حفظ اعتبار اسناد ثبت شده و لزوم رعایت اعتبار و آثار ثبت اسناد، مقنن متخلف را مستحق مجازات از شش ماه تا یک سال انفصال موقت و محکومیت به جبران خسارات وارده نموده است و برای تسریع در کار، به دادگاه انتظامی و اداری صلاحیت اضافی داده و آنها را مکلف به صدور حکم به محکومیت متخلف، اعم از قاضی و غیرقاضی، به جبران خسارات وارده نموده است و زیان دیده را از مراجعه به دادگاه‌های عمومی و تقدیم دادخواست و هزینه‌ی دادرسی وفق قانون آیین دادرسی مدنی معاف کرده است، زیرا در دادگاه انتظامی یا دادگاه اداری، تقدیم دادخواست و پرداخت هزینه‌ی دادرسی پیش‌بینی نشده است.

مورد ماده‌ی ۷۳ قانون ثبت از موارد نادری است که در قوانین زمان مشروطیت درخصوص محکومیت قاضی به جبران خسارات آمده است. امروز با تصویب قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران لزوم پرداخت خسارات ناشی از اشتباهات قضایی جزء اصول اساسی شده است و اختصاص به

مورد عدم رعایت اعتبار اسناد رسمی ندارد. اصل یکصد و هفتاد و یکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصریح دارد که: «هرگاه در اثر تقصیر یا اشتباه قاضی در موضوع یا در حکم یا در تطبیق حکم بر مورد خاص ضرر مادی یا معنوی متوجه کسی گردد، در صورت تقصیر، مقصر طبق موازین اسلامی ضامن است و در غیر این صورت خسارت به وسیله‌ی دولت جبران می‌شود و در هر حال از متهم اعاده‌ی حیثیت می‌گردد.» این اصل از اصول بسیار مترقی قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران است، زیرا موجب دقت بیشتر قضات در احکام و تصمیمات قضایی و توجه دقیق در انتخاب قضات شایسته و دانشمند می‌باشد و از تضییع حقوق افراد بر اثر اشتباهات قضایی جلوگیری و خسارات حاصله را جبران می‌نماید. چه اگر قاضی دقت نکند و برخلاف قانون تصمیمی بگیرد یا حکمی بدهد شخصاً باید آن را جبران کند و اگر بدون تقصیر او، اشتباهی در تصمیم یا حکم به وجود آمده باشد دولت باید جبران نماید.

پس باید در انتخاب قضات عالم و بافضیلت و تقوی کوشید تا هم حقوق اشخاص ضایع نشود و هم دولت مجبور به جبران خسارات ناشی از اشتباهات قضایی نگردد.

۱۰/۱۳۴ـ رونوشت اسناد رسمی

طبق ماده‌ی ۷۴ قانون ثبت رونوشت اسناد رسمی ثبتی به منزله‌ی اصل سند و دارای آثار اصل می‌باشد مشروط بر اینکه مطابقت آن با ثبت دفتر وسیله‌ی مسؤول دفتر اسناد رسمی گواهی شده باشد.

بنابراین رونوشت‌هایی که مطابقت آنها با ثبت دفتر توسط مسؤول دفتر اسناد رسمی گواهی نشده باشد اعم از اینکه مطابقت آنها با اصل گواهی شده باشد یا نه؟ و یا مطابقت آنها با ثبت دفتر توسط غیرمسؤول دفتر اسناد رسمی یا قائم‌مقام او تصدیق گردیده باشد مشمول ماده‌ی ۷۴ قانون ثبت نبوده دارای آثار و اعتبار ذکر شده برای اسناد ثبتی نخواهد بود.

متن ماده‌ی ۷۴ قانون ثبت اسناد و املاک چنین است: «سوادی که مطابقت آن با ثبت دفتر تصدیق شده است به منزله‌ی اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر.» از عبارت ماده چنین استفاده می‌شود که صرف دعوی عدم مطابقت رونوشت با ثبت دفتر کافی نیست بلکه باید این ادعا به اثبات رسیده باشد تا موجب بی‌اعتباری رونوشت سند گردد.

یادآوری

همان‌طور که از ماده‌ی ۷۴ قانون ثبت و آنچه در تفسیر آن نوشته شد معلوم می‌شود اگر مثلاً مدیر دفتر دادگاه برابری رونوشت سند ثبتی را با اصل آن تصدیق کند، آن رونوشت حکم اصل را ندارد و آثار ثبت اسناد بر آن مترتب نمی‌شود. زیرا مدیر دفتر مطابقت آن را با ثبت دفتر گواهی نکرده است بلکه برابری آن را با اصل سند تصدیق نموده است و تصدیق مطابقت با اصل مؤثر نیست و از شمول ماده‌ی ۷۴ قانون ثبت خارج است.

فصل پنجم

در امانت‌گذاردن اسناد

۱۳۵ـ امانت گذاردن اسناد

قانون ثبت اسناد و املاک در فصل سوم از باب سوم از ماده‌ی ۷۵ تا ماده‌ی ۸۰ مقررات مربوط به امانت‌گذاردن اسناد را در اداره‌ی ثبت بیان نموده و وظایف مسؤولین دفاتر و امانت‌گذاران را تشریح کرده است. به‌موجب مواد یاد شده، یکی از وظایف مسؤولین دفاتر در اداره‌ی ثبت اسناد و املاک پذیرفتن اسنادی است که در اداره‌ی ثبت امانت گذارده می‌شود. در حقیقت برای اداره‌ی ثبت اسناد و املاک علاوه بر وظایفی که درخصوص ثبت اسناد و املاک مقرر است وظیفه‌ی دیگری وجود دارد که عبارت است از قبول امانت اسناد و رد آن به امانت‌گذار یا کسی که او تعیین نموده است در هنگام استرداد.

بنابراین در این فصل از دو مطلب سخن خواهیم گفت: یکی مقررات امانت گذاردن اسناد و دیگری ترتیب پس گرفتن آنها.

الف ـ مقررات امانت گذاردن اسناد

طبق ترتیباتی که در مواد ۷۵ و ۷۶ و ۷۷ و ۷۸ قانون ثبت ذکر شده است، هر کس بخواهد سندی را در اداره‌ی ثبت امانت بگذارد باید آن را در پاکت و یا لفاف دیگری که لاک و مهر شده باشد گذاشته و شخصاً روی پاکت تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف در حضور مسؤول دفتر قید کند و در صورتی که نتواند بنویسد باید دو نفر شاهد تاریخ امانت‌گذاردن آن را روی لفافه یا پاکت نوشته، امضاء یا مهر کنند و به مسؤول دفتر تحویل نماید. مسؤول دفتر پس از گواهی تاریخ تسلیم سند، آن را با مهر اداره‌ی ثبت مهر و ثبت دفتر مخصوص می‌نماید و رسیدی مشتمل بر شماره‌ی ثبت و مشخصات پاکت یا لفافه‌ی امانت به امانت‌گذار می‌دهد. در دفتر سپرده‌ها باید کلیه‌ی مشخصات و ممیزات پاکت یا لفافه‌ی امانتی در ستون مخصوص قید گردد و به امضاء مأمور و امانت‌گذار و شهود برسد. همچنین نام امانت‌گذار و تاریخ امانت و اسامی شهود باید در دفتر نوشته شود.

کسی که سند خود را امانت می‌گذارد می‌تواند پیش از آنکه آن را در پاکت و یا لفافه‌ی دیگری

بگذارد و مهر کند تقاضای رونوشت یا فتوکپی آن را بنماید. در این صورت مسؤول دفتر رونوشت یا فتوکپی مصدق آن را به متقاضی خواهد داد و باید روی آن قید نماید که رونوشت یا فتوکپی برابر اصلی است که در اداره‌ی ثبت اسناد و املاک امانت گذاشته شده است و به هیچوجه رسمیت ندارد مگر اینکه آن سند قبلاً مطابق قانون ثبت شده باشد و در آن صورت رونوشت آن برابر مقررات داده خواهد شد.

ب- ترتیب استرداد اسناد امانت گذاشته شده

برابر مقررات مذکور در دو ماده‌ی ۷۹ و ۸۰ قانون ثبت استرداد سند باید با حضور دو نفر گواه به عمل آید و شخصی که سند را پس می‌گیرد باید با حضور آن دو گواه در مقابل ثبت امانت در ستون ملاحظات دفتر، رسید بدهد و تاریخ پس گرفتن سند باید با تمام حروف در زیر رسید نوشته شود و نیز نام مسؤول دفتر و مبلغ حق‌الحفاظه‌ای که اخذ می‌شود باید درج گردد.

باب چهارم

دفاتر اسناد رسمی

فصل اول

تاریخچه‌ی ثبت اسناد

۱۳۶ـ سیر تاریخی قانون ثبت اسناد در ایران

به‌طوری که از تاریخچه‌ی ثبت و تطورات قانون ثبت در ایران دانسته شد نخستین قانون ثبت اسناد در سال ۱۲۹۰ هجری شمسی در دوره‌ی دوم تقنینیه‌ی زمان مشروطیت تصویب شد و در آن قانون فقط مسأله‌ی ثبت اسناد و تشکیل دو اثر ثبت اسناد مطرح گردید و بر اساس آن قانون، اسناد رسمی در اداره‌ی ثبت تنظیم و معاملات رسمی در آن اداره ثبت می‌شد. در آن زمان دفاتر اسناد رسمی به صورتی که امروز وجود دارد و در هر شهر و کوی و برزنی به چشم می‌خورد وجود نداشت و هر کس می‌خواست معامله‌ای به‌طور رسمی انجام دهد باید به اداره‌ی ثبت مراجعه می‌کرد و در آن اداره، مباشرین ثبت اسناد یعنی کارمندانی که عنوان آنان مباشر ثبت و وظیفه‌ی آنان ثبت معاملات و قراردادها و تعهدات بود، سند را تنظیم و ثبت دفتر اسناد رسمی می‌نمودند. این وضع تا بهمن‌ماه سال ۱۳۰۷ ادامه داشت، در آن سال نخستین قانون تشکیل دفاتر اسناد رسمی در ۲۰ ماده به تصویب رسید و به وزارت دادگستری اجازه داده شد تا در نقاطی که مقتضی می‌داند دفاتر اسناد رسمی را تشکیل دهد که مردم در صورت تمایل، برای ثبت معاملات و تنظیم اسناد رسمی به آنها مراجعه کنند ولی معاملات مربوط به اموال غیرمنقول ثبت شده در دفتر املاک، کماکان باید در اداره‌ی ثبت اسناد و املاک تنظیم و ثبت می‌گردید. این قانون به موجب ماده‌ی ۲۵۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ نسخ و تقریباً تمام آن با اصلاحاتی، در باب چهارم آن قانون (از ماده‌ی ۱۹۴ تا ماده‌ی ۲۰۷) راجع به دفاتر اسناد رسمی و باب پنجم راجع به اجراء مفاد اسناد رسمی (از ماده‌ی ۲۰۸ تا ماده‌ی ۲۱۶) آورده شد.

در قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۰۸ نیز مقرر شده است که در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی بداند برای تنظیم اسناد رسمی دفاتر رسمی به عده‌ی کافی معین نماید. به این ترتیب در جاهایی که دفتر اسناد رسمی نبود متعاملین برای تنظیم سند رسمی به اداره‌ی ثبت مراجعه می‌کردند و در جاهایی که دفتر اسناد رسمی بود به دفترخانه‌ی اسناد رسمی می‌رفتند.

این قانون نیز به موجب ماده‌ی ۱۴۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ نسخ و مقررات مربوط به دفاتر اسناد رسمی و اجراء مفاد آنها در باب چهارم (از ماده‌ی ۸۱ تا ۹۱) و باب پنجم (از ماده‌ی ۹۲ تا ماده‌ی ۹۹) با مختصر اصلاحاتی گنجانیده شد. بر اساس قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ نیز در نقاطی که دفتر اسناد رسمی تشکیل نشده و اداره‌ی ثبت موجود بود تنظیم اسناد رسمی در اداره‌ی ثبت و نزد مسؤولین دفاتر اسناد رسمی به عمل می‌آمد و در نقاطی که دفتر اسناد رسمی وجود داشت در دفترخانه‌ی اسناد رسمی انجام می‌گردید.

ماده‌ی ۸۱ قانون مصوب ۱۳۱۰ هم وزارت دادگستری را مکلف به تأسیس دفاتر اسناد رسمی ننمود، بلکه این امر را در اختیار آن وزارت قرار داد، تا هر جا که مقتضی بداند به عده‌ی کافی دفتر تأسیس نماید. ماده‌ی ۸۲ آن قانون رسمیت هر دفتر را مشروط نموده است به اینکه صاحب دفتر در ضمن تقاضانامه‌ی خود تعهد به تبعیت از قوانین و نظامات وزارت عدلیه راجع به ثبت اسناد بنماید.

ماده‌ی ۸۳ قانون ثبت ۱۳۱۰ می‌گوید: «حوزه‌ی صلاحیت هر یک از دفاتر اسناد رسمی به موجب نظامنامه‌های وزارت عدلیه معین خواهد شد. در این قانون مقرر شده است که در هر دفترخانه‌ای به جزء دفاتری که در محضر مجتهدین جامع‌الشرایط باشد لااقل یک نماینده‌ی اداره‌ی ثبت اسناد حضور داشته باشد و اسناد علاوه بر ثبت در دفتر سردفتر (صاحب دفتر) در دفتر نماینده‌ی اداره‌ی ثبت هم ثبت شود.

این ماده در قسمت لزوم ثبت اسناد در دو دفتر به وسیله‌ی ماده‌ی ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران مصوب ۱۳۵۴ اصلاح شده و برابر ماده‌ی مذکور اسناد فقط در دفتر سر دفتر ثبت می‌شود.

ماده‌ی ۸۸ قانون ثبت می‌گوید: صاحبان دفاتر اسناد رسمی می‌توانند در مورد املاک ثبت نشده هرگونه معامله و تعهد و نقل و انتقالی را ثبت نمایند ولی اعتبار آن اسناد مانند اسناد ثبت شده در اداره‌ی ثبت فقط بین طرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم‌مقام قانونی آن رسمیت خواهد داشت. مواد ۸۶ و ۹۱ قانون ثبت تصریح کرده است که مقررات راجع به ثبت اسناد در دفاتر رسمی ثبت در دفترخانه‌های اسناد رسمی هم اجراء می‌شود و اعتبار اسناد ثبت شده در دفترخانه‌های اسناد رسمی همان اعتبار اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی اداره‌ی ثبت است:

در ۱۵ خرداد ۱۳۱۶ قانون دفتر اسناد رسمی در ٦۵ ماده به تصویب رسید و در مهر همان سال نظامنامه‌ی آن در ۴۵ ماده و در ۱۳۱۷/۲/۱۴ بقیه‌ی آیین‌نامه‌ی آن در ٦۴ ماده تصویب شد.

در تاریخ ۲۵ تیرماه ۱۳۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران در ۷٦ ماده به تصویب رسید و ماده‌ی ۷٦ آن قانون، قوانین مغایر را در آن قسمت که مغایر قانون مذکور می‌باشد نسخ نمود.

از ویژگی‌های قانون مصوب ۱۳۱٦ و همچنین قانون ۱۳۵۴ دفاتر اسناد رسمی آن است که

تنظیم اسناد را منحصراً بر عهده‌ی دفترخانه‌ها گذاشته و از وظایف اداره‌ی ثبت اسناد و املاک خارج نموده است.

ماده‌ی ۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۵ خرداد ۱۳۱٦ می‌گوید: «برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی، وزارت عدلیه در حوزه‌های ثبت به قدر کفایت دفتر اسناد رسمی تأسیس خواهد نمود.»

ماده‌ی ۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترياران هم می‌گوید: «دفترخانه‌ی اسناد رسمی واحد وابسته به وزارت دادگستری است و برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می‌شود...»

در مقایسه‌ی دو قانون، چون ماده‌ی ۱ قانون ۱۳۱٦ مغایرتی با قانون ۱۳۵۴ ندارد لذا به قوت خود باقی است. به‌طوری که از ماده‌ی ۱ قانون ۱۳۱٦ استفاده می‌شود، تأسیس دفتر اسناد رسمی در هر حوزه‌ی ثبتی از وظایف دادگستری شده و وزارت مذکور نمی‌تواند به عذر مقتضی ندانستن، از تأسیس دفترخانه در هیچ حوزه‌ی ثبتی خودداری نماید و با تأسیس دفترخانه‌ی اسناد رسمی تنظیم و ثبت اسناد در آنجا به عمل خواهد آمد نه در اداره‌ی ثبت.

قانون مذکور نام صاحب دفتر را به سردفتر تبدیل نموده و به وزارت عدلیه اجازه داده است که هر جا مقتضی بداند از تعیین نماینده‌ی مذکور در ماده‌ی ۸۱ قانون ثبت صرف‌نظر نماید و دفاتر را به سه درجه تقسیم و برای دفترخانه‌ی درجه اول یک یا چند دفتریار و برای دفترخانه‌ی درجه‌ی دوم یک دفتریار پیش‌بینی کرده و دفتریار را به عنوان معاون دفترخانه تعریف کرده است.

قانون مصوب ۱۳۵۴ درجات دفترخانه‌ها را از میان برده و برای هر دفترخانه یک تا دو دفتریار در نظر گرفته و فقط دفتریار اول را دارای سمت معاون دفترخانه و نماینده‌ی سازمان ثبت نموده است. (ماده‌ی ۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترياران).

آنچه به رشته‌ی تحریر آورده شد تاریخ مختصری از تحول قوانین مربوط به ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی و مقایسه‌ی آنها بود و به همین مقدار اکتفاء می‌کنیم.

فصل دوم

تشکیلات دفاتر اسناد رسمی

۱۳۷ـ دفترخانه‌ی اسناد رسمی

دفترخانه‌ی اسناد رسمی تشکیل می‌شود از یک سردفتر و یک یا چند دفتریار و به تعداد لازم منشی و کارمند. تعریف هر کدام ذیلاً خواهد آمد.

۱۳۷/۱ـ دفترخانه

دفترخانه‌ی اسناد رسمی واحدی است وابسته به دادگستری جمهوری اسلامی ایران که برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می‌شود. (ماده‌ی ۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴).

۱۳۷/۲ـ سردفتر

سردفتر شخصی است که با رعایت مقررات مربوطه، با جلب نظر کانون سردفتران، از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک پیشنهاد و به موجب ابلاغ شورایعالی قضایی[1] به آن سمت منصوب می‌گردد و اداره‌ی امور دفترخانه بر عهده‌ی او می‌باشد. (ماده‌ی ۲ همان قانون)

بنابراین رئیس سازمان ثبت که مقام پیشنهادکننده‌ی سردفتر است حق صادر کردن ابلاغ سردفتران اسناد رسمی را ندارد و این اختیار قابل تفویض هم نیست زیرا مقام پیشنهادکننده نمی‌تواند مقام تصویب‌کننده و صادرکننده‌ی ابلاغ باشد.

۱۳۷/۳ـ دفتریار

دفتریار کسی است که به پیشنهاد سردفتر و به موجب ابلاغ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برابر مقررات به این سمت منصوب می‌شود. و هر دفترخانه می‌تواند دو دفتریار داشته باشد. دفتریار اول

۱- فعلاً رئیس قوه قضاییه

سمت معاونت دفترخانه و نمایندگی سازمان ثبت را هم دارا می‌باشد. (ماده‌ی ۳ همان قانون)

۱۳۷/۴ـ محل دفترخانه

در هر شهر یا بخش، محل دفترخانه به معرفی سردفتر و موافقت اداره‌ی ثبت محل تعیین خواهد شد. تغییر محل دفترخانه از محلی به محل دیگر همان شهر یا بخش فقط در صورت ضرورت وبا تصویب ثبت محل امکان‌پذیر است. (ماده‌ی ۴ همان قانون)

۱۳۷/۵ـ تأسیس دفترخانه

در شهرها و بخش‌هایی که جمعیت آنها کمتر از پانزده هزار نفر باشد یک دفترخانه‌ی اسناد رسمی تأسیس می‌شود و در جاهایی که جمعیت آنها بیشتر است برای حداقل هر پانزده هزار نفر و حداکثر هر بیست هزار نفر یک دفترخانه تأسیس خواهد شد، در مورد پانزده هزار یا بیست هزار، آمار درآمد حاصل از حق‌الثبت معاملات یک دفترخانه ملاک خواهد بود. یعنی مثلاً اگر عواید دفترخانه کم باشد برای هر بیست هزار نفر یک دفترخانه و اگر زیاد باشد برای هر پانزده هزار نفر یک دفترخانه تشکیل می‌گردد.

اگر حجم معاملات و درآمد دفترخانه به قدری زیاد باشد که افزایش تعداد دفترخانه‌ها را ایجاب نماید به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و تصویب شورایعالی قضایی حداکثر تا دو دفترخانه به دفاتر موجود در هر حوزه‌ی ثبتی می‌توان اضافه نمود. (ماده‌ی ۵ همان قانون و تبصره‌ی آن)

۱۳۷/۶ـ دفاتر لازم در هر دفترخانه

طبق ماده‌ی ۱۱ آیین‌نامه‌های بند ۴ و ماده‌ی ٦ و تبصره‌ی ۲ ماده‌ی ٦ و مواد ۱۴ و ۱۷ و ۱۹ و ۲۰ و ۲۴ و ۲۸ و ۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۷ دی‌ماه ۱۳۵۴ وزارت دادگستری و بخش‌نامه‌ی شماره‌ی ۲۳ ۰ ۹ /۲ـ۲۵/ ۱۰ /۵۸ هر دفترخانه باید دارای دفاتر زیر باشد:

۱ـ یک نسخه‌ی دفتر ثبت اسناد که پلمپ شده و اسناد در آن ثبت می‌شود.

۲ـ دفتر راهنما که متضمن اسامی متعاملین و نوع سند و شماره و تاریخ آن خواهد بود.

۳ـ دفتر درآمد که به منظور ثبت سند مقرر است و شماره‌ی قبض هزینه‌های مزبور در آن قید می‌شود. این دفتر از طرف سازمان ثبت پلمپ خواهد شد.

۴ـ دفتر ثبت مکاتبات و تقاضانامه‌ی اجرایی و خلاصه‌ی معاملات.

۵ـ دفتر ابواب جمعی قبوض سپرده و اوراق بهادار.

۶ـ دفتر گواهی امضاء.

۷ـ دفتر ثبت اسامی اشخاص ممنوع‌المعامله و املاک بازداشت شده و مشمول بند ز.

مادهی ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران، دفتر گواهی امضاء را چنین تعریف کرده است:

دفتر گواهی امضاء دفتری است که منحصراً مخصوص تصدیق امضاء ذیل نوشتههای عادی است و نوشتهی تصدیق امضاء شده با توجه به مادهی ۳۷۵ قانون آیین دادرسی مدنی مسلمالصدور شناخته میشود.

مادهی ۱۲ آییننامهی آن قانون میگوید:

۱ـ دفاتر گواهی امضاء مکلفند رونوشت یا فتوکپی سند گواهی شده را به هزینهی متقاضی دریافت و نگهداری نمایند.

۲ـ دفاتر گواهی امضاء مجاز به تصدیق صحت امضاء نوشتههای مالی نیستند.

۳ـ در مورد تصدیق صحت امضاء مقررات مربوط به اشخاص کور و کر و گنگ و بیسوادان که در مواد ۶۴ و ۶٦ و ٦٧ قانون ثبت ذکر شده است باید رعایت شود.

فصل سوم

مسؤولیت سردفتران و دفتریاران

۱۳۸-

قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی برای سردفتران و دفتریاران مسؤولیّت‌هایی در جهت حفظ حقوق اشخاص و رعایت قوانین و مقررات پیش‌بینی نموده است. این مسؤولیّت‌ها سه نوع است:

۱ـ مسؤولیّت مدنی و حقوقی

۲ـ مسؤولیّت کیفری

۳ـ مسؤولیّت انتظامی

همچنین برای سردفتران مسؤولیّت مشترک با دفتریاران قایل شده است. ذیلاً شرح آنها خواهد آمد:

۱۳۸/۱ـ مسؤولیّت مدنی سر دفتران و دفتر یاران

مادهٔ ۶۸ قانون ثبت می‌گوید: «هرگاه سندی به واسطه‌ی تقصیر یا غفلت مسؤول دفتر از اعتبار افتاده باشد، مسؤول مذکور باید علاوه بر مجازات‌های مقرر از عهده‌ی کلیه‌ی خسارات وارده نیز برآید.»

مادهٔ ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران می‌گوید: «سردفتران و دفتریارانی که در انجام وظایف خود مرتکب تخلفاتی بشوند در مقابل متعاملین و اشخاص ذینفع مسؤول خواهند بود. هرگاه سندی در اثر تقصیر یا تخلف آنها از قوانین و مقررات مربوط بعضاً یا کلاً از اعتبار افتد و در نتیجه ضرری متوجه آن اشخاص شود. علاوه بر مجازات‌های مقرر باید از عهده‌ی خسارات وارده برآیند.»

در همین ماده مرجع رسیدگی و صدور حکم بر پرداخت خسارات معین و تصریح شده است به اینکه: «دعاوی مربوط به خسارات ناشی از تخلفات سردفتران و دفتریاران تابع قوانین عمومی خواهد بود.» یعنی متضرر و ذینفع باید طبق مقررات قانون آیین دادرسی مدنی به دادگاه صلاحیتدار حقوقی

دادخواست بدهد و دادگاه در صورت احراز صحت دعوی حکم به پرداخت خسارات صادر خواهد نمود.

۱۳۸/۲ـ مسؤولیت کیفری

مادهی ۱۰۰ قانون ثبت هفت نوع تخلف را جرم و از مصادیق جعل در اسناد رسمی دانسته و برای آنها مجازات جعل و تزویر در اسناد رسمی را مقرر کرده است. متن مادهی ۱۰۰ قانون ثبت چنین است: «هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی عامداً یکی از جرم‌های ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد:

اولاًـ اسناد مجعوله یامزوره را ثبت کند.

ثانیاًـ سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.

ثالثاً ـ سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند.

رابعاًـ تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

خامساًـ تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسایل متقلبانه‌ی دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بیندازد.

سادساًـ اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال‌دهنده ثبت کند.

سابعاًـ سندی راکه به‌طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده، ثبت کند.

مرجع رسیدگی به جرایم مذکور دادسرا و دادگاه صلاحیتدار کیفری است و ما در آینده بیشتر درباره‌ی این ماده و سایر مواد جزایی قانون ثبت سخن خواهیم گفت.

۱۳۸/۳ـ مسؤولیت انتظامی و اداری

در مواردی که تخلف سردفتر یا دفتریار حیثیت جزایی نداشته باشد در دادسرا و دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران رسیدگی و متخلف به مجازات‌های انتظامی که حسب مورد از توبیخ با درج در پرونده تا انفصال دائم از شغل سردفتری یا دفتریاری است محکوم می‌گردد.

رسیدگی مقدماتی به شکایات و گزارش‌های مربوط به تخلفات سردفتران و دفتریاران طبق ماده‌ی ۳۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ در اداره‌ی امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور انجام خواهد شد و اداره‌ی مزبور پس از رسیدگی موضوع را با اظهار نظر خود به دادسرای انتظامی سردفتران احاله می‌نماید. دادسرای انتظامی سردفتران برابر ماده‌ی ۳۳ قانون مذکور از دادستان و در صورت ضرورت به تعداد لازم دادیار و کارمند دفتری تشکیل خواهد شد.

دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران در هر اداره‌ی ثبت استان (ثبت منطقه) و دادگاه تجدیدنظر به تصریح ماده‌ی ۳۴ همان قانون فقط در سازمان ثبت اسناد و املاک در تهران تشکیل می‌شود.

مادهی ۳۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران... میگوید: «دادگاه بدوی و تجدیدنظر سردفتران و دفتریاران هر یک دارای سه عضو اصلی و یک عضو علیالبدل خواهد بود که به شرح زیر انتخاب میشوند:

الف- دادگاه بدوی

۱- یکی از رؤسای شعب مدنی دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری.

۲- یکی از کارمندان مطلع ثبت استان به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

۳- یکی از سردفتران مرکز استان به انتخاب کانون محل و در صورت عدم تشکیل کانون در محل به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

ب- دادگاه تجدیدنظر

۱- یکی از رؤسای شعب یا مستشاران دیوانعالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری.

۲- معاون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در قسمت امور اسناد.

۳- یکی از اعضای اصلی کانون سردفتران تهران به انتخاب کانون.

اعضاء دادگاه بدوی و تجدیدنظر باید هر کدام لااقل پانزده سال و دادستان و دادیاران حداقل ده سال سابقهی قضایی یا اداری یا سردفتری داشته باشند و سردفتر باید محکومیت انتظامی از درجهی چهار (انفصال موقت از شش ماه تا دو سال) به بالا نیز نداشته باشد. (مادهی ۳۶ همان قانون)

در اینجا دو توضیح لازم است:

اول آنکه چون در نظام قضایی فعلی دادگاه استان وجود ندارد، جانشین شعبهی مدنی دادگاه استان، شعبهی دادگاه تجدیدنظر استان است.

دوم آنکه با توجه به قانون اساسی و تفسیر شورای نگهبان که قبلاً گذشت انتخاب قاضی عضو دادگاه بدوی یا تجدیدنظر بر عهدهی شورایعالی قضایی است. البته ممکن است با اصلاح قانون اساسی که این روزها شورایی مشغول بازنگری آن است مرجع دیگری غیر از شورایعالی قضایی تعیین شود. (با اصلاح قانون اساسی وظایف شورایعالی قضایی به رئیس قوه قضاییه محول شده است)

تعقیب سردفتر یا دفتریار در دادسرا و دادگاه انتظامی، یا به موجب شکایت شاکی و یا بر اثر گزارش بازرسان ادارهی ثبت اسناد و املاک به عمل میآید علاوه بر این بر طبق مادهی ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، وزیر دادگستری (فعلاً رئیس قوه قضاییه) هم در هر مورد که از سوء شهرت یا عدم امانت یا نداشتن صلاحیت علمی یا عملی سردفتر یا دفتریاری اطلاع حاصل کند میتواند از دادگاه انتظامی رسیدگی به صلاحیت او را بخواهد. هرگاه در نتیجهی رسیدگی، عدم صلاحیت سردفتر یا دفتریار به یکی از جهات مذکور محرز گردد، دادگاه رأی به سلب صلاحیت صادر خواهد کرد. رسیدگی به صلاحیت علمی سردفتر یا دفتریاری که دارای مدرک علمی رسمی است جایز نیست.

تبصرهـ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران به وزیر دادگستری (رئیس قوه قضاییه) اختیار داده است که چنانچه رفتار و اخلاق سردفتر یا دفتریاری را مخالف با نظم و حسن جریان امور دفترخانه تشخیص دهد بدون مراجعه به محکمه‌ی انتظامی، دستور انفصال او را تا شش ماه صادر نماید. (تبصره‌ی ذیل ماده‌ی ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون...)

تعلیق سردفتر یا دفتریار

ماده‌ی ۴۳ قانون دفاتر اسناد رسمی به وزارت دادگستری اختیار می‌دهد که پس از شروع به تعقیب سردفتر یا دفتریار، هرگاه تشخیص دهد که تصدی او منافی با شؤون سردفتری یا دفتریاری و یا مخالف با حسن جریان امور دفترخانه است تعلیق وی را از دادگاه تجدیدنظر انتظامی بخواهد. در این مورد دادگاه فوراً و خارج از نوبت باید به موضوع رسیدگی و با در نظر گرفتن علل و سوابق امر، در صورت اقتضاء حکم تعلیق متخلف را تا خاتمه‌ی رسیدگی قطعی به تخلف صادر نماید و این حکم غیرقابل شکایت است.

تکملهـ طبق ماده‌ی ۴۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مجازات‌های انتظامی درجه ۱ و ۲ (توبیخ و جریمه‌ی نقدی) قطعی و از درجه ۳ (انفصال موقت) به بالا ظرف ده روز پس از ابلاغ حکم قابل تجدیدنظر است.

۱۳۸/۴ـ مسؤولیت مشترک سردفتران

ماده‌ی ۲۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و... تصریح نموده است که دفتریار اول مسؤول اموری است که به موجب مقررات به عهده‌ی او محول شده و یا از طرف سردفتر در حدود مقررات انجام آن امور به او ارجاع می‌شود. در مورد اخیر (موردی که از طرف سردفتر، انجام امری به دفتریار اول محول شده است) سردفتر و دفتریار مسؤولیّت مشترک خواهند داشت مگر اینکه دفتریار به جای سردفتر انجام وظیفه نماید که در این صورت مسؤولیت او همان مسؤولیت سردفتر است.

فصل چهارم

شرایط انتخاب سردفتران و دفتریاران

۱۳۹-

شرایط انتخاب سردفتران و دفتریاران در دو بخش بیان می‌شود.

الف- شرایط انتخاب سردفتران.

ب- شرایط انتخاب دفتریاران.

۱۳۹/۱- شرایط انتخاب سردفتران

با توجه به مواد ۶ و ۹ و ۱۲ و ۱۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، سردفتران باید شرایط زیر را دارا باشند:

۱- تابعیت ایران.

۲- داشتن حداقل بیست و چهار و حداکثر پنجاه سال سن.

۳- دارا بودن لیسانس حقوق در رشته‌ی قضایی یا منقول از دانشکده‌ی الهیّات یا دانشکده‌ی سابق معقول و منقول و یا داشتن دو سال سابقه‌ی خدمات قضایی یا وکالت پایه یک دادگستری و یا داشتن لیسانس از سایر دانشکده‌ها به شرط داشتن سه سال سابقه‌ی دفتریاری و یا داشتن تصدیق اجتهاد از مراجع مسلم و یا داشتن پنج سال سابقه‌ی دفتریاری و قبول شدن در امتحان مخصوص سردفتری و یا داشتن دیپلم کامل متوسطه و هفت سال سابقه‌ی دفتریاری درجه اول و یا اشتغال به دفتریاری اول و داشتن پانزده سال سابقه‌ی دفتریاری.

۴- محجور نبودن.

۵- محکوم نبودن به انفصال دائم از خدمات دولتی یا قضایی یا وکالت دادگستری.

۶- نداشتن پیشینه‌ی محکومیت به جنایات عمدی یا جنحه‌های منافی عفت یا جنحه‌های مستلزم محرومیت از بعضی حقوق اجتماعی مذکور در ماده‌ی ۱۵ قانون مجازات عمومی و نبودن تحت محاکمه به اتهام ارتکاب جنایت عمدی.

۷ـ عدم اعتیاد به مواد مخدر.

۸ـ عدم اشتهار به فساد عقیده.

۹ـ فاقد نبودن صلاحیت اخلاقی.

۱۰ـ عدم اشتغال به قضاء و وکالت دادگستری و عدم عضویت در مؤسسات دولتی و وابسته به دولت و شهرداری‌ها به جز تدریس در دانشکده‌ها و مدارس عالی.

۱۱ـ عدم اشتغال به امر تجارت بنا به تعریف ماده‌ی ۱ قانون تجارت.[۱]

۱۲ـ عدم اشتغال به مدیریت روزنامه یا مجله اعم از مدیر مسؤول یا مدیر داخلی و صاحب امتیاز و سردبیر (به استثناء نشریه‌ی کانون سردفتران و مجلاتی که صرفاً جنبه‌ی علمی داشته باشد).

۱۳۹/۲ـ شرایط انتخاب دفتریاران

دفتریاران باید همان شرایط سردفتران را داشته باشند مگر شرایط سنی و علمی (دو و سه) که در دفتریاران متفاوت است به این توضیح که دفتریار باید لااقل بیست ساله و حداکثر پنجاه ساله باشد و درجه‌ی علمی او برابر ماده‌ی ۷ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران باید لیسانس یا دیپلم کامل باشد با این تفاوت که اگر دیپلمه باشد باید یک سال کارآموزی کند ولی اگر لیسانسیه باشد از کارآموزی معاف است.

۱ـ ماده‌ی ۱ قانون تجارت، «تاجر کسی است که شغل معمولی خود را معاملات تجارتی قرار بدهد.»

فصل پنجم

مقررات مختلف

۱۴۰ـ تغییر محل دفترخانه

طبق ماده‌ی ۱۳ آیین‌نامه‌ی دفاتر اسناد رسمی، هیچ یک از سردفتران و دفتریاران حق ندارند محل کار دفتر خود را بدون اطلاع و اجازه‌ی اداره‌ی ثبت محل تغییر دهند.

۱۴۱ـ بردن دفاتر اسناد رسمی به خارج از دفترخانه

هیچ سردفتر یا دفتریاری حق ندارد دفتر اسناد رسمی را از محل دفترخانه خارج نماید و به محل کار یا منزل یا محل اقامت اصحاب معامله ببرد مگر در موارد زیر:

۱ـ در صورتی که محقق شود که شخصی که می‌خواهد معامله کند مریض است و نمی‌تواند به دفترخانه برود. در این صورت سردفتر می‌تواند دفتر اسناد رسمی را به منزل او ببرد و با حضور نماینده‌ی دادستان عمومی[1] محل و در جایی که به دادستان عمومی یا قائم‌مقام او (رئیس دادگاه حقوقی ۲ مستقل) دسترسی نباشد با حضور دو نفر از معتمدین محل سند را ثبت و معامله را تنظیم نماید.

۲ـ برای ثبت معاملات دولتی و بنگاه‌های عمومی، سردفتران باید دفاتر اسناد رسمی را به محلی که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تعیین می‌نماید برده و سند را در آن محل تنظیم و ثبت نمایند.

۳ـ برای تنظیم اسناد زندانیان، سردفتری که از طرف اداره‌ی کل ثبت معین می‌شود مکلف است دفاتر اسناد رسمی را به دفتر زندان برده و با حضور نماینده‌ی دادستان عمومی[2] سند را تنظیم و زیر سند و ثبت دفتر مراتب را قید و به امضاء ذینفع و نماینده‌ی دادستان برساند.

موارد ذکر شده در ماده‌ی ۱۴ آیین‌نامه‌ی دفاتر اسناد رسمی و تبصره‌های ۱ و ۲ آن تصریح شده است. متن ماده‌ی ۱۴ و تبصره‌های آن این است: «ماده‌ی ۱۴ـ سردفتران حق ندارند دفاتر را از محل کار خود به منزله اصحاب معامله ببرند مگر آنکه محقق شود کسی که می‌خواهد معامله نماید مریض

---

۱ و ۲– با حذف دادسرا از نظام قضایی کشور و محول شدن وظایف او به رئیس دادگستری، در این مورد باید نماینده‌ی رئیس دادگستری محل حضور پیدا کند.

بوده که در این صورت باید تنظیم سند و ثبت معامله با حضور نماینده مدعی‌العموم محل و در نقاطی که دسترسی به مدعی العموم نباشد با حضور دو نفر از معتمدین محل به عمل آید.

تبصره‌ی ۱ـ سردفتران مکلفند دفاتر اسناد رسمی را برای ثبت معاملات دولتی و بنگاه‌های عمومی به محلی که اداره‌ی کل ثبت تعیین و دستور می‌دهد برده و سند را در آن محل تنظیم و ثبت نمایند.

تبصره‌ی ۲ـ برای تنظیم اسناد زندانیان، سردفتری که از طرف اداره‌ی کل ثبت معین می‌شود مکلف است دفاتر اسناد رسمی را به دفتر زندان برده، سند را با حضور نماینده‌ی دادستان شهرستان تنظیم و ذیل سند و ثبت دفتر مراتب را قید و به امضاء ذینفع و نماینده‌ی مزبور برساند.»

۱۴۲ـ امضاء اسناد و دفاتر

طبق مواد ۱۸ و ۱۹ آیین‌نامه‌ی دفاتر اسناد رسمی پس از تنظیم و ثبت سند در دفتر و انجام سایر تشریفات متعاملین باید در یک جلسه، اسناد و دفاتر مربوطه را امضاء نمایند و اگر قبوض اقساطی هم ضمیمه‌ی سند باشد آنها را نیز در همان جلسه باید امضاء نمایند و سردفتر و دفتریار نباید هیچ سندی را امضاء نمایند مگر آنکه وارد دفتر شده و به امضاء اصحاب معامله رسیده باشد.

بنابراین، در صورتی که احدی از متعاملین حاضر نباشند سردفتر نباید از آن کسی که حاضر است امضاء بگیرد و نیز نباید قبل از تکمیل امضاءات، آن را امضاء کند.

۱۴۳ـ فسخ و اقاله‌ی معاملات

الفـ هرگاه یکی از متعاملین بخواهد از حق فسخ خود استفاده نماید بایستی پس از احراز حق مزبور فسخ معامله را در حاشیه‌ی سند و ثبت دفاتر و سند مالکیت قید نماید و به امضاء کسی که معامله را فسخ نموده برساند و امضاء او و وقوع فسخ را تصدیق و لاشه‌ی سند معامله و در مورد املاک اعلامیه‌ی فسخ را به دفتر املاک حوزه‌ی ثبت ارسال و رسید دریافت کنند. (مواد ۲۳ و ۴۶ آیین‌نامه‌ی دفاتر اسناد رسمی)

ب ـ اگر طرفین برای اقاله‌ی معامله‌ای به دفتر اسناد رسمی مراجعه کنند باید پس از اقاله‌ی معامله، سردفتر مراتب را در ستون ملاحظات دفتر قید و سند معامله را ابطال نماید و روی آن مهر «باطل شد» بزند و در مورد املاک خلاصه‌ی اقاله را طبق خلاصه‌ی معاملات، بفرستد. (ماده‌ی ۲۴ آیین‌نامه‌ی دفاتر اسناد رسمی)

باب پنجم

اجرای مفاد اسناد رسمی

۱۴۴ـ

همان‌طور که قبلاً گفتیم مدلول کلیه‌ی اسناد رسمی یعنی اسناد ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول و معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون احتیاج به حکم دادگاه لازم‌الاجراء است و عموم ضابطین دادگستری و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجراء به آنها مراجعه می‌شود، در اجراء مفاد ورقه‌ی اجراییه اقدام کنند مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد. (مواد ۹۲ و ۹۳ و ۹۵ قانون ثبت اسناد و املاک)

اکنون باید به نحوه‌ی درخواست اجراییه و مرجع آن و کیفیت اجراء اسناد و شکایات ناشی از دستور صدور اجراییه و توقیف عملیات اجرایی بپردازیم و این مطالب را که مبتلی به است در حد ضرورت بیان نماییم.

بنابراین این باب هم دارای چند فصل است.

فصل اول

اسنادی که می‌توان درخواست اجراء آنها را نمود

۱۴۴/۱-

با توجه به مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت و ماده‌ی ۱۵ نظامنامه‌ی دفتر ثبت ازدواج و طلاق و ماده‌ی ۲ نظامنامه‌ی ماده‌ی ۲ قانون ازدواج و بندهای ۳ و ۴ آیین‌نامه‌ی متحدالشکل شدن ثبت ازدواج و طلاق و مادتین ۱ و ۲۴۵ آیین‌نامه‌ی اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی و ماده‌ی ۲ قانون صدور چک و ماده‌ی ۱۵ اصلاحی قانون عملیات بانکی بدون ربا نسبت به اسناد زیر که رسمی یا در حکم اسناد رسمی است می‌توان اجراییه صادر نمود:

۱ـ اسناد رسمی نسبت به دیون و اموال منقول.

۲ـ اسناد رسمی نسبت به املاک ثبت شده.

۳ـ اسناد رسمی نسبت به مورد وثیقه و اجاره اعم از ثبت شده و نشده.

۴ـ قبوض اقساطی ثبتی.

۵ـ مهریه‌ی مذکور در قبالیه‌ی نکاحیه‌ی رسمی.

۶ـ تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده است.

۷ـ چک‌های صادره بر عهده‌ی بانک‌ها.

۸ـ قراردادهای بانکی که در اجراء قانون عملیات بانکی بدون ربا منعقد می‌شود و اسناد عادی گیرندگان وام از بانک کشاورزی.

۹ـ سایر مواردی که در قوانین خاص ذکر شده است از قبیل اظهارنامه‌ی ابلاغ شده‌ی موضوع ماده‌ی ۱۰ مکرر اصلاحی قانون تملک آپارتمان‌ها اصلاحی سال ۱۳۵۸.[1]

۱- ماده‌ی ۹۲ قانون ثبت «مدلول کلیه‌ی اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجراء است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.»

←

→ مادهی ۹۳ قانون ثبت- «کلیهی اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده، مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجراء است.»

مادهی ۱۵ نظامنامهی دفتر ثبت ازدواج و طلاق مصوب مهرماه ۱۳۱۰ با اصلاحات بعدی- «اوراق عقد و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن ثابت شود. در مورد مهریهی سند رسمی ازدواج بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه، لازم‌الاجراء به تقاضای زوجه یا قائم‌مقام قانونی او صادر خواهد شد.»

مادهی ۲ نظامنامهی قانون ازدواج مصوب آبان ۱۳۱۰- «سند ازدواج یا طلاق برای اینکه رسمی محسوب شود لازمست علاوه بر سایر شرایط مقرر در نظامنامهی مذکور فوق به امضاء اشخاص ذیل برسد.

۱- زن و شوهر در سند ازدواج- شوهر در طلاقنامه.

۲- مجری یا مجریان صیغهی ازدواج یا طلاق.

۳- امضای دو شاهد یا بیشتر به نحوی که سند مجموعاً دارای لااقل شش امضاء باشد.» بند ۳ آیین‌نامه متحدالشکل شدن ثبت ازدواج و طلاق مصوب مرداد ۱۳۱۱ با اصلاحات بعدی- «بر طبق دستور نظامنامهی شمارهی ۲۳۴۳۴ برای اینکه سند ازدواج و طلاق سند رسمی محسوب شود، علاوه بر سایر شرایط مقرره در نظامنامه لااقل باید شش امضاء را به طریق ذیل داشته باشد.

۱- زن و شوهر در سند ازدواج- شوهر در طلاقنامه.

۲- مجری یا مجریان صیغهی ازدواج یا طلاق.

۳- امضای دو شاهد یا بیشتر به نحوی که سند لااقل دارای شش امضاء باشد.

اگر مجری صیغهی عقد ازدواج یک نفر باشد در این صورت لااقل امضای سه نفر شاهد لازم است.»

بند ۴ آیین‌نامه متحدالشکل شدن... - «مواردی که اموال غیرمنقول مهر قرار داده می‌شود برای اینکه سند ازدواج نسبت به ملک هم رسمیت حاصل نماید، اگر ملک ثبت شده باشد و صاحب دفتر ازدواج دارای دفتر اسناد رسمی هم باشد بایستی ورقهی ازدواج را در دفتر اسناد رسمی هم مطابق مقرات ثبت نموده و خلاصهی آن را مطابق مقررات قانون و نظامنامهی ثبت تهیه نموده و به دفتر املاک بفرستد و اگر ملک ثبت نشده باشد بایستی سند ازدواج را در دفتر اسناد رسمی ثبت کند. در صورتی که صاحب دفتر ازدواج دارای دفتر اسناد رسمی نباشد بایستی سند را تحت مسؤولیت خود به یکی از دفاتر اسناد رسمی حوزهی خود و اگر در آن حوزه دفتر اسناد رسمی نباشد به یکی از نزدیک‌ترین دفاتر اسناد رسمی حوزهی مربوطه ارسال دارد تا مطابق مقررات به ثبت برسد. البته در همهی موارد حق‌الثبت قانونی ملک برای ثبت در دفتر اسناد رسمی اخذ خواهد شد.»

مادهی ۱ آیین‌نامهی اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۶ تیرماه ۱۳۵۵ وزارت دادگستری- «درخواست اجراء مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل به عمل می‌آید:

الف- در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجراء نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط مالک و مستأجر) اعم از اینکه ملک مورد وثیقه و اجره ثبت شده یا نشده باشد از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است. در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر ←

← املاک نشده است برای اجراء مفاد سند، ذینفع باید به دادگاه صالح مراجعه کند.
ب- در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی از ثبت محل و در این مورد باید رونوشت یا فتوکپی گواهی شده‌ی قبوض اقساطی و سند پیوست درخواست‌نامه به ثبت محل داده شود و عین قبوض اقساطی و سندنیز ارائه گردد. در تهران درخواست‌نامه‌ی اجرای قبوض اقساطی به اجراء داده می‌شود.
ج- در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده، نسبت به منقول و سایر تعهدات (به استثنای غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیرمنقول که به ثبت دفتر املاک رسیده است از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده‌ی سند.
د- در مواردی که موجر با درخواست وصول وجه قبوض اقساطی فسخ و تخلیه‌ی مورد اجاره را بخواهد باید به دفتر اسناد رسمی مربوطه مراجعه کند.»
ماده‌ی ۲۴۵ آیین‌نامه‌ی اجرای مفاد اسناد رسمی... - «درخواست اجراء چک از ثبت محلی که بانک طرف حساب صادرکننده‌ی چک در آن محل واقع است به عمل می‌آید. برای صدور اجراییه در مورد چک باید اوراق ذیل به ثبت محل تسلیم شود:
۱- درخواست‌نامه‌ی چاپی طبق نمونه‌ی موجود در ثبت.
۲- اصل و فتوکپی چک و برگشتی آن.
ماده‌ی ۱ قانون صدور چک مصوب ۱۶ تیر ۱۳۵۵* - «چک‌های صادره عهده‌ی بانک‌هایی که طبق قوانین ایران در داخل کشور دایر شده یا می‌شوند. همچنین شعب آنها در خارج از کشور در حکم اسناد لازم‌الاجراء است و دارنده‌ی چک در صورت مراجعه به بانک و عدم دریافت تمام یا قسمتی از وجه آن به علت نبودن محلّ و یا به هر علت دیگری که منتهی به برگشت چک و عدم پرداخت گردد می‌تواند طبق قوانین و آیین‌نامه‌های مربوط به اجرای اسناد رسمی وجه چک یا باقیمانده‌ی آن را از صادرکننده وصول نماید. برای صدور اجراییه دارنده‌ی چک باید عین چک و گواهینامه مذکور در ماده‌ی ۳ و یا گواهینامه‌ی مندرج در ماده‌ی ۴ را به اجرای ثبت اسناد محل تسلیم نماید. اجراء ثبت در صورتی دستور اجراء صادر می‌کند که مطابقت امضای چک با نمونه‌ی امضای صادرکننده در بانک از طرف بانک گواهی شده باشد. دارنده‌ی چک اعم است از کسی که چک در وجه او صادر گردیده یا به نام او پشت‌نویسی شده یا حامل چک (در مورد چک‌های در وجه حامل) یا قائم‌مقام قانونی آنان.»
ماده‌ی ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا اصلاحی اسفند ۱۳۶۵ «کلیه‌ی قراردادهایی که در اجرای این قانون مبادله می‌گردد به موجب قراردادی که بین طرفین منعقد می‌شود در حکم اسناد رسمی بوده و در صورتی که در مفاد آن اختلافی نداشته باشند لازم‌الاجراء بوده و تابع مفاد آیین‌نامه‌ی اجرایی اسناد رسمی می‌باشد. آن دسته از معاملات مربوط به اموال غیرمنقول و اموال منقول که طبق قوانین و مقررات موضوعه باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شوند کماکان طبق تشریفات مربوط انجام خواهد شد.»
ماده‌ی ۱۱ قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی ایران مصوب تیرماه ۱۳۴۸- «اسناد عادی که از طرف گیرندگان وام به شعب و نمایندگی‌های بانک تعاون کشاورزی ایران داده می‌شود و همچنین اسناد مربوط به وام شرکت‌های تعاونی روستایی و اتحادیه‌های تعاونی روستایی و شرکت‌های تعاونی کشاورزی و اتحادیه‌های تعاونی کشاورزی به شرطی که مبلغ هر سند از پنجاه هزار ریال تجاوز ننماید در حکم اسناد
←

۱۴۴/۲ـ اسناد منجز و معلق

موضوعاتی که در سند نوشته می‌شود یا منجز و بدون قید و شرط است یا مشروط و معلق.

مثلاً اگر در سندی شخصی اقرار نماید که فلان مبلغ به زید بدهکار است و عندالمطالبه خواهد پرداخت چون دین و پرداخت آن مشروط به شرطی نشده و معلق بر حصول یا عدم حصول چیزی نیست آن سند منجز است اما اگر تعهد کند که هرگاه زید خانه‌ای با فلان مشخصات برای او ساخت فلان مبلغ به او خواهد پرداخت، این تعهد مشروط و معلق بر ساختن خانه با آن مشخصات و ویژگی‌ها شده و سند معلق یا مشروط است.

مطابق ماده‌ی ۵۰ آیین‌نامه‌ی دفاتر اسناد رسمی و تبصره‌ی ۲ ماده‌ی ۴ آیین‌نامه‌ی اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء ورقه‌ی اجراییه را فقط نسبت به موضوعاتی می‌توان صادر کرد که در سند منجزاً قید شده باشد بنابراین شرط صدور اجراییه نسبت به سند رسمی منجز بودن موضوع مورد تقاضای صدور اجراییه است و نسبت به موضوعات غیرمنجز و مشروط و معلق نمی‌توان اجراییه صادر کرد و باید برای اثبات تحقق شرط در دادگاه عمومی ذیصلاح اقامه‌ی دعوی نمود.

← رسمی و لازم‌الاجراء است.» توضیحاً اضافه می‌شود که مبلغ پنجاه هزار ریال مذکور در این ماده به موجب تبصره‌ی ۶ قانون بودجه‌ی اصلاحی سال ۱۳۵۲ و بودجه‌ی سال ۱۳۵۳ به یکصد هزار ریال افزایش یافته است.

ماده ۱۰ مکّرر قانون تملک آپارتمان‌ها اصلاحی ۱۳۵۸/۷/۴ شورای انقلاب اسلامی- «در صورت امتناع مالک یا استفاده‌کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک، از طرف مدیر یا هیأت مدیران وسیله‌ی اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می‌شود. هرگاه مالک یا استفاده‌کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد مدیر یا هیأت مدیران می‌توانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک از قبیل شوفاژ، تهویه‌ی مطبوع، آب گرم، برق، گاز و غیره به او خودداری کنند و در صورتی که مالک یا استفاده‌کننده همچنان اقدام به تصفیه حساب ننماید، اداره‌ی ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیأت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه‌ی ابلاغ شده اجراییه صادر خواهد کرد. عملیات اجرایی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیأت مدیران موظف می‌باشند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه یا ارائه‌ی دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند.»

---

* با اصلاحات سال ۱۳۷۲ شماره این ماده به ۲ تغییر یافته است.

فصل دوم

مرجع صدور اجراییه

۱۴۵ـ مرجع صدور اجراییه

مرجع صدور اجراییه در مورد اسناد رسمی و اسنادی که در حکم اسناد رسمی لازم‌الاجراء باشد متفاوت است و ما این مطلب را در دو بخش بیان می‌کنیم.

۱۴۵/۱ـ بخش اول ـ صدور اجراییه در مورد اسناد ثبت شده

الفـ اگر سند ثبت شده راجع به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و یا املاک مورد وثیقه و اجاره‌ی مشمول قانون روابط مالک و مستأجر باشد اعم از اینکه مورد ثبت شده یا نشده باشد، درخواست اجراء مفاد آن از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است به عمل می‌آید و مرجع صدور اجراییه نسبت به این قبیل اسناد، دفترخانه‌ی تنظیم‌کننده‌ی سند است. یعنی مثلاً برای استیفاء دین یا اخذ مال منقول یا تخلیه‌ی ملک ثبت شده مورد معامله باید به دفترخانه‌ی ثبت‌کننده‌ی سند مراجعه و از آن دفترخانه درخواست صدور اجراییه نمود. در این مورد بند الف ماده‌ی ۱ آیین‌نامه‌ی اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب تیرماه ۱۳۵۶ می‌گوید:

«در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجراء نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط مالک و مستأجر) اعم از اینکه ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت شده یا نشده باشد از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است....»

تبصرهـ اگر سند راجع به ملک ثبت نشده باشد و موضوع آن وثیقه یا اجاره مشمول قانون روابط مالک و مستأجر نباشد، اداره‌ی یا دفترخانه‌ی تنظیم‌کننده‌ی سند نمی‌تواند نسبت به آن اجراییه صادر نماید و ذینفع برابر مستفاد از مفهوم ماده‌ی ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک و منطوق قسمت اخیر بند الف ماده‌ی ۱ آیین‌نامه‌ی اجرای مفاد اسناد رسمی... باید به دادگاه عمومی صلاحیتدار مراجعه نماید.

در این خصوص قسمت آخر بند الف ماده‌ی ۱ آیین‌نامه‌ی مذکور چنین تصریح می‌کند: «... در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت دفتر املاک نشده است برای اجراء مفاد سند، ذینفع باید به

دادگاه صالحه مراجعه کند.»

ب ـ در مورد قبوض اقساطی مربوط به اسناد رسمی، درخواست صدور اجراییه از اداره‌ی ثبت محل و در تهران از اداره‌ی اجراء ثبت باید به عمل آید، مگر اینکه طلبکار بخواهد از شرط سند هر نوع که باشد استفاده نماید یا موجر درخواست وصول وجه قبوض اقساطی و فسخ و تخلیه‌ی مورد اجاره را با هم داشته باشد که در این صورت باید به دفترخانه‌ی اسناد رسمی تنظیم‌کننده‌ی سند مراجعه نماید. درخصوص استفاده از شرط سند بند ۲۰۱ مجموعه‌ی بخش‌نامه‌های ثبتی تصریح نموده که صدور اجراییه با دفترخانه‌ی مربوطه است و در مورد قبوض اقساطی بند ب، ماده‌ی ۱ آیین‌نامه‌ی اجرای مفاد اسناد رسمی تصریح دارد به اینکه: «در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی از ثبت محل و در این مورد باید رونوشت یا فتوکپی گواهی شده‌ی قبوض اقساطی و سند پیوست درخواست‌نامه به ثبت محل داده شود و عین قبوض اقساطی و سند نیز ارائه گردد. در تهران درخواست‌نامه‌ی اجرای قبوض اقساطی به اجراء داده می‌شود.»

بند د همان ماده می‌گوید: «در مواردی که موجر با درخواست وصول وجه قبوض اقساطی فسخ و تخلیه مورد اجاره را بخواهد باید به دفتر اسناد رسمی مربوطه مراجعه کند.»

ج ـ اگر موضوع لازم‌الاجراء مهریه یا تعهداتی که ضمن قباله‌ی نکاحیه یا طلاقنامه یا رجوع‌نامه شده است باشد، در صورتی که راجع به مال منقول باشد درخواست صدور اجراییه از دفتر ازدواج یا طلاقی که سند را ثبت کرده است به عمل می‌آید و مرجع صدور اجراییه دفتر ازدواج یا طلاق مربوطه است، و اگر مربوط به اموال غیرمنقول ثبت شده در دفتر املاک باشد درخواست اجراییه باید از دفترخانه‌ی اسناد رسمی تنظیم‌کننده‌ی سند بشود و اگر مربوط به اموال غیرمنقول ثبت نشده باشد باید به دادگاه صالح مراجعه شود.

بند ج ماده‌ی ۱ آیین‌نامه‌ی اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی... می‌گوید: «در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده، نسبت به منقول و سایر تعهدات (به استثنای غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیرمنقول که به ثبت دفتر املاک رسیده است از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده‌ی سند.»

۱۴۵/۲ـ بخش دوم مرجع صدور اجراییه در مورد اسنادی که در حکم اسناد رسمی لازم‌الاجراء می‌باشد.

درخواست صدور اجراییه برای سایر اسناد لازم‌الاجراء از قبیل چک و اظهارنامه‌ی موضوع ماده‌ی ۱۰ مکرر اصلاحی قانون تملک آپارتمان‌ها و غیره از اداره‌ی ثبت محل باید بشود و مرجع صلاحیتدار برای صدور اجراییه در مورد آنها، اداره‌ی ثبت است نه دفترخانه‌ی اسناد رسمی، زیرا سند در دفترخانه ثبت نشده است تا بگوییم که دفترخانه‌ی تنظیم‌کننده‌ی سند باید نسبت به آن اجراییه صادر

کند و تنها اداره‌ی ثبت محل صلاحیت صدور اجراییه و وظیفه‌ی اجراء مفاد آن اسناد را دارد. بنابراین مثلاً دارنده‌ی چک باید به اداره ثبت اسناد و املاک محلی که بانک محال علیه (یعنی بانکی که چک بر عهده‌ی حساب جاری آن بانک صادر شده است) در آن محل واقع است مراجعه و از آن اداره درخواست اجراء مفاد چک و وصول وجه از صادرکننده و ایصال آن به دارنده را بنماید. و در مورد آپارتمان‌ها مدیر یا مدیران آپارتمان‌ها باید به اداره‌ی ثبتی که آپارتمان در حوزه‌ی آن واقع است مراجعه و از آن اداره درخواست اجراییه نمایند. در این خصوص ماده‌ی ۲۴۵ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی می‌گوید: «درخواست اجراء چک از ثبت محلی که بانک طرف حساب صادرکننده‌ی چک در آن محل واقع است به عمل می‌آید...»

ماده‌ی ۲۴۲ همان آیین‌نامه می‌گوید: «برای اجراییه‌های راجع به قانون الحاق ماده‌ی ۱۰ مکرر و دو تبصره به قانون تملک آپارتمان‌ها باید اوراق ذیل به ضمیمه‌ی تقاضانامه‌ی اجرایی به اجرای ثبت محل تسلیم شود...»

ماده‌ی ۲۵۵ همان آیین‌نامه می‌گوید: «تقاضای صدور اجراییه بابت مطالبات سازمان بیمه‌های اجتماعی موضوع ماده‌ی ۳۵ قانون بیمه‌های اجتماعی و آیین‌نامه‌های اجرایی آن از ثبت محلی که طبق تبصره‌ی ماده‌ی ۳ آیین‌نامه‌ی مذکور معین می‌گردد به عمل می‌آید...»

مواد دیگری در آیین‌نامه راجع به موارد دیگر وجود دارد که نیازی به ذکر آنها در این مبحث نمی‌بینیم.

فصل سوم

درخواست اجراء سند

۱۴۶ـ درخواست اجراییه

آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی برای درخواست اجراء اسناد فرم‌های مخصوص را پیش‌بینی و مدارکی را که باید به آنها ضمیمه شود تعیین نموده است، در اینجا مهم‌ترین آنها را بیان می‌کنیم.

الفـ برای اسناد رسمی لازم‌الاجراء و قبوض اقساطی ماده‌ی ۲ آیین‌نامه‌ی اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء می‌گوید:

«درخواست‌نامه (منظور درخواست صدور اجراییه است) طبق فرم مخصوص تنظیم می‌شود و باید شامل نکات زیر باشد:

۱ـ نام و نام‌خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور آن و محل اقامت درخواست‌کننده‌ی اجراییه یا نماینده‌ی قانونی او و شماره‌ی دفترخانه‌ای که سند در آن ثبت شده و یا قبوض اقساطی که صادر گردیده است.

۲ـ نام و محل اقامت متعهد و در صورت فوت متعهد نام و مشخصات ورثه او با تعیین اقامتگاه هر یک و هرگاه بین ورثه محجور یا غایب وجود داشته باشد باید نام و مشخصات نماینده‌ی قانونی محجور و یا غایب معین گردد.

۳ـ موضوعی که اجراء آن تقاضا شده است. اگر راجع به چگونگی اجراء مورد درخواست توضیحی دارد باید قید کند.

۴ـ تصریح به مطالبه‌ی خسارت تأخیر تأدیه و اگر نخواسته باشد باید آن را نیز ذکر کند.

۵ـ شماره و تاریخ مستند درخواست صدور اجراییه.»

تبصره‌ی ذیل همین ماده اضافه می‌کند که: «هرگاه درخواست اجراء از طرف وکیل یا مدیر شرکت یا ولی یا قیم یا سایر نمایندگان قانونی متعهدله به عمل آمده باشد باید مدارکی که صلاحیت متقاضی را محرز بدارد پیوست شود و اگر اختیار انجام تعهد با متعهدله باشد با توجه به ماده‌ی ۲۲۶ قانون مدنی

باید اخطار یا اظهارنامه‌ی رسمی را نیز که طی آن مطالبه به عمل آمده پیوست درخواست‌نامه کند.»[1]

ماده‌ی ۳ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی می‌گوید: «بستانکار با وثیقه باید در درخواست‌نامه‌ی صدور اجراییه از دفترخانه نکات ذیل را بنویسد:

۱ـ میزان اصل طلب.

۲ـ میزان اجور عقب افتاده (اگر قبوض اقساطی دارد باید رونوشت یا فتوکپی گواهی شده‌ی آن را پیوست کند).

۳ـ میزان خسارت تأخیر تأدیه تا روز درخواست اجراییه.

ب ـ برای اجراء وجه چک ماده‌ی ۲۴۵ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی می‌گوید: «برای صدور اجراییه در مورد چک باید اوراق ذیل به ثبت محل تسلیم شود.

۱ـ درخواست‌نامه‌ی چاپی طبق نمونه‌ی موجود در ثبت.

۲ـ اصل و فتوکپی چک و برگشتی آن...»

ج ـ برای اجراییه‌های راجع به قانون الحاق ماده‌ی ۱۰ مکرر به قانون تملک آپارتمان‌ها در ماده‌ی ۲۴۲ آیین‌نامه‌ی اجرای مفاد اسناد رسمی چنین مقرر شده است: «برای اجراییه‌های راجع به قانون الحاق ماده‌ی ۱۰ مکرر[2] و دو تبصره به قانون تملک آپارتمان‌ها باید اوراق ذیل به ضمیمه‌ی تقاضانامه‌ی اجرایی به اجرای ثبت محل تسلیم شود و در تقاضانامه قید گردد که بدهکار در مدت مقرر گواهی تقدیم دادخواست اعتراض به محکمه را تسلیم نکرده است.

۱ـ رونوشت اظهارنامه‌ی ابلاغ شده به مالک.

۲ـ رونوشت مدارک مثبت سمت مدیر یا هیأت مدیران و صورت ریز سهم مالک از هزینه‌های مشترک.

۳ـ رونوشت سند معامله‌ی آپارتمان.»

د ـ در مورد درخواست اجراییه نسبت به اسناد عادی تنظیم شده بین بانک کشاورزی و وام گیرندگان ماده‌ی ۲۵۶ و در مورد استفاده‌کنندگان از آب که از پرداخت بهای آب خودداری نمایند، ماده‌ی ۲۵۷ و در مورد مطالبات سازمان بیمه‌های اجتماعی، ماده‌ی ۲۵۵ و در مورد درخواست اجراییه بابت عوارض شهرداری موضوع ماده‌ی ۷۷ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق مواد جدید

۱ـ ماده‌ی ۲۲۶ قانون مدنی ـ «در مورد عدم ایفاء تعهدات از طرف یکی از متعاملین طرف دیگر نمی‌تواند ادعای خسارت نماید مگر اینکه برای ایفاء تعهد مدت معینی مقرر شده و مدت مزبور منقضی شده باشد و اگر برای ایفاء تعهد مدتی مقرر نبوده، طرف وقتی می‌تواند ادعای خسارت نماید که اختیار موقع انجام با او بوده و ثابت نماید که انجام تعهد را مطالبه کرده است.»

۲ـ ماده‌ی ۱۰ مکرر قانون تملک آپارتمان‌ها در ۱۳۵۸/۷/۴ وسیله‌ی شورای انقلاب اسلامی اصلاح گردیده و ماده‌ی اصلاحی در پاورقی صفحه‌ی ۳۰۴ نوشته شده است.

به قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷، مادهی ۲۴۳ و درخصوص اجراییه برگ وثیقه انبارهای عمومی مادهی ۲۴۱ آییننامهی اجراء مفاد اسناد رسمی ترتیبات لازم را بیان نموده است که چون نیازی به شرح آنها نیست به این مختصر اکتفاء میشود. و از مجموع مقررات مربوط به اجراء اسناد رسمی استفاده میشود که درخواست اجراء هر سند باید روی فرم چاپی مخصوصی که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به این منظور تهیه و در دسترس ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی گذاشته شده است، نوشته شود تا به جریان انداخته شود.[1]

۱- مواد اشاره شده در متن برای اطلاع خوانندگان ذکر میشود:

مادهی ۲۵۶ آییننامهی اجرای مفاد اسناد رسمی و... «هر یک از شعب بانکهای تعاون کشاورزی و شرکتهای تعاونی روستایی و اتحادیههای تعاونی روستایی و شرکتهای تعاون کشاورزی و اتحادیههای تعاونی که درخواست صدور اجراییه به استناد اسناد تنظیمی با وامگیرندگان بر طبق مادهی ۱۱ قانون تشکیل بانک تعاون کشاورزی ایران مصوب سال ۱۳۴۸ و تبصرهی ۶۳ مادهی واحدهی قانون بودجهی اصلاحی سال ۱۳۵۲ و بودجهی سال ۱۳۵۳ کل کشور را تا مبلغ یکصد هزار ریال دارند باید یک نسخه از سند تنظیم شده طبق فرم مخصوص را به انضمام رونوشت آن به ادارهی ثبت بفرستند. ادارهی ثبت پس از ملاحظهی اصل سند و تطبیق رونوشت آن، در صورتی که بانک مطالبه نماید اصل سند را مسترد خواهد نمود.»

مادهی ۲۵۷ـ «در صورتی که استفادهکنندگان از آب از پرداخت بهای آب خودداری نمایند، اگر قراردادی بین آنها و سازمانها و شرکتهای آبیاری که بیش از پنجاه درصد سهام آن متعلق به دولت است منعقد شده باشد طبق همان قرارداد و در صورت نبودن قرارداد و عدم توافق، برابر رأی کمیسیون مذکور در مادهی واحدهی مصوب سال ۴۶ قانون وصول بهای آب سازمانها و شرکتهای تابع وزارت آب و برق که قطعی است، ادارهی ثبت محل برابر این آییننامه به تقاضای مرجع وصولکنندهی آب بها اجراییه صادر خواهد نمود و مرجع متقاضی باید یک نسخه از قرارداد یا رأی کمیسیون و رونوشت مصدق یا فتوکپی آنها را به انضمام مطالبهنامه و تقاضای صدور اجراییه به ادارهی ثبت محل ارسال دارد. اصل رأی یا قرارداد پس از مقابله و تصدیق برابری با اصل به متقاضی رد میشود.»

مادهی ۲۵۵ـ «تقاضای صدور اجراییه بابت مطالبات سازمان بیمههای اجتماعی موضوع مادهی ۳۵ قانون بیمههای اجتماعی و آییننامهی اجرایی آن از ثبت محلی که طبق تبصرهی مادهی ۳ آییننامهی مذکور معین میگردد به عمل میآید. برای درخواست اجراء باید مدارک ذیل تسلیم ثبت محل گردد:

الفـ درخواستنامه که برابر مواد ۲ و ۳ آییننامهی اجرایی مادهی ۳۵ قانون بیمههای اجتماعی تنظیم و صادر میگردد.

بـ رأی هیأت تشخیص یا هیأت تجدیدنظر موضوع مادهی ۸۷ قانون بیمههای اجتماعی.»

مادهی ۲۴۳ـ «برای تقاضای صدور اجراییه بابت عوارض شهرداری موضوع مادهی ۷۷ قانون اصلاح پارهای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ باید اوراق ذیل به ثبت محل تسلیم شود:

۱ـ درخواست نامهی مخصوص صدور اجراییه.

←

← ۲ـ رونوشت مصدق رأی کمیسیون حل اختلاف.
۳ـ اخطاریه‌ی ابلاغ شده‌ی رأی مذکور به مؤدی.»

مادهی ۲۴۱ـ «اجرائیه‌ی برگ وثیقه‌ی انبارهای عمومی مطابق ماده‌ی ۱۰ تصویب‌نامه انبارهای عمومی اصلاحی در تاریخ ۱۳۴۰/۱۰/۲ و ماده‌ی ۱۴ آیین‌نامه‌ی انبارهای عمومی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۲ روی اوراق اجرایی اسناد وثیقه از ثبت محل صادر می‌گردد و ضمائم درخواست‌نامه‌ی اجرایی و نیز عملیات اجرایی تابع مقررات راجع به انبارهای عمومی خواهد بود.»

فصل چهارم

صدور اجراییه

۱۴۷ـ اجراییه

«اجراییه» یا «ورقه‌ی اجراییه» یا «برگ اجراییه» یا «لازم‌الاجراء» چهار عنوان مختلفی است که برای اجراییه ذکر شده و منظور از آنها یک چیز است. مثلاً در تبصره‌ی سوم ماده‌ی ۴ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی و مواد ۲۴۱، ۲۴۲ ۲۴۳، ۲۴۴، ۲۴۶ و ۲۴۷ و بسیاری دیگر از مواد آن آیین‌نامه کلمه‌ی «اجراییه» آورده شده ولی در ماده‌ی ۴ برگ‌های اجراییه ذکر شده و در تبصره‌ی ۳ ماده‌ی ۳۴ قانون ثبت «برگ اجراییه» و «اجراییه» ذکر شده و در تبصره‌ی دوم ماده‌ی ۴ همان آیین‌نامه و ماده‌ی ۵۰ آیین‌نامه‌ی دفاتر اسناد رسمی عنوان «ورقه‌ی اجراییه» به کار رفته و در ماده‌ی ۱۵ نظامنامه‌ی دفتر ثبت ازدواج و طلاق از آن به «لازم‌الاجراء» تعبیر گردیده است. (مواد اشاره شده قبلاً در متن یا پاورقی آورده شده است).

حال چه بگوییم «اجراییه» یا «ورقیه اجراییه» یا «برگ اجراییه» یا «لازم‌الاجراء» منظور فرم چاپی مخصوصی است که مرجع صدور اجراییه آن را تنظیم و صادر می‌نماید و به اداره یا شعبه‌ی اجراء ثبت اسناد و املاک یا مرجع دیگری که قانون معین نموده است می‌فرستد و مأمورین اجراء موظفند که با همکاری مأمورین انتظامی (در صورت لزوم) مفاد آن را طبق قانون و آیین‌نامه‌های مربوط به موقع اجراء بگذارند. بنابراین همان‌طور که درخواست اجراء سند فرم چاپی مخصوصی دارد، ورقه‌ی اجراییه نیز دارای فرم مخصوصی است که در ادارات ثبت و دفترخانه‌های مربوط موجود است و شکل آن در مورد اسناد رسمی با سایر اوراق لازم‌الاجراء متفاوت است و دستور اجراء مفاد سند حتماً باید روی ورقه‌ی اجراییه به نحوی که در مقررات مربوطه آمده است داده شود.

در این مورد ماده‌ی ۴ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی می‌گوید: «سردفتر پس از احراز هویت درخواست‌کننده و اینکه صلاحیت برای درخواست صدور اجراییه دارد رونوشت سند را در برگ‌های ویژه و ظرف بیست و چهار ساعت با خط خوانا در سه نسخه (اگر متعهد یک نفر باشد و اگر متعهد متعدّد باشد یا وثیقه متعلق به متعهد نباشد برای هر یک از متعهدین و صاحب وثیقه دو نسخه اضافه

می‌شود). تهیه کرده و موضوعی راکه باید اجراء شود در محل مخصوص آن نوشته (در صورتی که در صدور آن اشکالی نباشد) ظرف چهل و هشت ساعت از تاریخ وصول تقاضا برگ‌های اجراییه را امضاء کرده و به مهر ویژه (اجراء شود) رسانیده و برای اجراء نزد مسؤول اجراء می‌فرستد و رسید دریافت می‌کند. عملیات اجرایی بلافاصله آغاز می‌شود.»

به‌طوری که ملاحظه می‌شود در این ماده از «برگ‌های ویژه» که همان اوراق مخصوص اجراییه است سخن رفته و نوشته شدن دستور اجراء بر روی آن مقرر گردیده است.

تبصره‌ی سوم ماده‌ی ۴ آیین‌نامه‌ی اجرای مفاد اسناد رسمی تصریح می‌کند که: «در مواردی که مرجع صدور اجراییه اداره‌ی ثبت است نیز مدلول این ماده و تبصره‌های مذکور رعایت می‌شود.»

مطابق این تبصره، ورقه‌ی اجراییه‌ای هم که اداره‌ی ثبت اسناد و املاک صادر می‌کند باید در برگ‌های ویژه و فرم مخصوص آن باشد و غیر آنها پذیرفته نمی‌شود.

۱۴۸ـ تعداد برگ‌های اجراییه

برابر ماده‌ی ۴ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی و تبصره‌ی سوم آن، نسخه‌های اجراییه، چه وسیله‌ی دفترخانه صادر شود چه وسیله‌ی اداره‌ی ثبت، باید دو برابر تعداد متعهد یا متعهدین و صاحب یا صاحبان وثیقه باشد به علاوه یک نسخه و اگر اجراییه نسبت به معاملات املاک باشد طبق ماده‌ی ۵ همان آیین‌نامه یک نسخه‌ی دیگر اضافه صادر و به وسیله‌ی مسؤول اجراء به ثبت محل فرستاده می‌شود تا ظرف سه روز وضع ثبتی ملک و حدود و مشخصات آن را به اجراء اطلاع دهد. عبارت ماده‌ی ۵ آیین‌نامه چنین است: «نسبت به معاملات املاک یک نسخه اجراییه از دفتر اضافه صادر می‌شود که به وسیله‌ی مسؤول اجراء به ثبت محل ارسال می‌گردد و ثبت محل مکلف است ظرف سه روز وضع ثبتی ملک و حدود و مشخصات آن را به اجراء اطلاع دهد و تا وصول این اطلاع جز ابلاغ اجراییه اقدامی نمی‌شود.»

۱۴۹ـ اشکالات مربوط به صدور اجراییه

اگر سردفتر در صادر کردن اجراییه با اشکالی مواجه شود و تردید کند که آیا می‌توان اجراییه صادر نمود یا نه؟ باید از اداره‌ی ثبت محل کسب تکلیف نماید و اداره‌ی ثبت محل مکلف است که او را راهنمایی و اشکالش را بر طرف نماید و اگر اداره‌ی ثبت محل هم با اشکال روبرو شود و نتواند تعیین تکلیف کند باید از اداره‌ی کل ثبت منطقه کسب تکلیف نماید و به هر حال تا تعیین تکلیف باید از صدور اجراییه خودداری شود. همین مقررات در موردی هم که صدور اجراییه با اداره‌ی ثبت است جاری است.

تبصره‌ی اول ماده‌ی ۴ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی می‌گوید: «هرگاه سردفتر در صدور اجراییه با اشکالی روبرو شود باید از صدور آن خودداری کرده و با طرح صریح اشکال از ثبت محل

استعلام و کسب تکلیف نماید و ثبت محل مکلف است او را راهنمایی کند و هرگاه ثبت محل هم با اشکال مواجه شود از ثبت منطقه کسب تکلیف خواهد نمود.»

تبصره‌ی سوم همان ماده هم تصریح می‌کند که: «در مواردی که مرجع صدور اجراییه اداره‌ی ثبت است نیز مدلول این ماده و تبصره‌های مذکور فوق رعایت می‌شود.»

فصل پنجم

عملیات اجرایی

۱/۱۵۰ـ فرستادن اجراییه نزد مسؤول اجراء و اطلاع به متعهد

پس از صدور اجراییه و مهر و امضاء آن به وسیله‌ی مقام صادرکننده‌ی اجراییه باید برای اجراء نزد مسؤول اجراء فرستاده شود و به دستور تبصره‌ی ۳ ماده‌ی ۳۴ قانون ثبت، اگر صادرکننده‌ی اجراییه دفتر اسناد رسمی باشد باید مراتب را وسیله‌ی پست سفارشی به آخرین نشانی متعهد که در سند نوشته شده یا خودش اعلام نموده است به او اطلاع دهد و برگ اجراییه را به ضمیمه‌ی قبض پست سفارشی به اداره‌ی ثبت محل بفرستد و طبق ماده‌ی ۴ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی که پیشتر ذکر شد این کار باید ظرف چهل و هشت ساعت از تاریخ وصول درخواست اجراییه صورت پذیرد و عملیات اجرایی بلافاصله آغاز می‌شود. اجراء ثبت نخست باید اجراییه‌ها را به ترتیب تاریخ وصول در دفتر مخصوص ثبت و برای آنها پرونده تنظیم نماید. و برای ابلاغ به مأمور تسلیم کند. و اگر متعهد مقیم حوزه‌ی ثبتی دیگر باشد، اجرای ثبت باید ظرف بیست و چهارساعت برگ‌های اجرایی را به اداره‌ی ثبت محلی که متعهد مقیم آنجا است بفرستد. و اگر در محل اقامت متعهد اداره‌ی ثبتی نباشد، باید برگهای اجرایی را به دادگستری یا شهربانی یا بخشداری یا ژاندارمری محل بفرستد یا به دهدار یا دهبان محل تسلیم نماید تا ابلاغ شود. و اگر متعهد مقیم خارج از کشور باشد، اجرای ثبت باید اوراق اجرایی را توسط دفتر اداره‌ی کل ثبت به وزارت امور خارجه ارسال نماید تا طبق مقررات ابلاغ کنند. (مواد ۱۳ و ۱۴ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی)

تبصره‌ـ اگر موضوع سند لازم‌الاجراء مطالبات دولت و مؤسسات دولتی از اشخاص باشد برابر ماده‌ی ۴۸ قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶/۶/۱ طبق مقررات اجرایی مالیات‌های مستقیم عمل می‌شود یعنی باید اجراییه به اداره‌ی امور اقتصادی و دارایی محل فرستاده شود تا مطابق مواد ۲۱۰ به بعد قانون مالیات‌های مستقیم اقدام گردد.[1]

۱- ماده‌ی ۴۸ قانون محاسبات عمومی مصوب ۱۳۶۶/۶/۱ مجلس شورای اسلامی: «مطالبات

۲/۱۵۰- ابلاغ اجراییه

برابر مادتین ۱۵ و ۱۱۵ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی، مأمور اجراء مکلف است ظرف چهل و هشت ساعت از زمان دریافت اوراق اجراییه یک نسخه از آن را به شخص متعهد یا مالک وثیقه تسلیم و در نسخه‌ی دیگر با ذکر تاریخ با تمام حروف رسید بگیرد. اگر متعهد یا مالک وثیقه از رؤیت یا امضاء اجراییه امتناع کند، مأمور مراتب را شخصاً و کتباً گواهی خواهد کرد اگر متعهد یا مالک وثیقه در اقامتگاه حضور نداشته باشد به یکی از کسان یا خادمین او که در آن محل ساکن و سن ظاهری او برای تشخیص اهمیت برگ اجراییه کافی باشد ابلاغ می‌کند، مشروط بر اینکه بین متعهد یا مالک وثیقه و کسی که برگ را دریافت می‌کند تعارض منعفت نباشد. اگر متعهد یا مالک وثیقه یا کسان و خادمین او بی‌سواد باشند، اثر انگشت آنان باید در زیر برگ اجراییه و سایر اوراق، گذاشته شود و اگر به جهتی از جهات نتوانند رسید بدهند، مأمور باید این امر را با مسؤولیت خود قید نماید و اگر هیچ یک از اشخاص مذکور در محل اقامت مالک وثیقه یا متعهد نباشند یا رسید ندهند مأمور باید اجراییه را به اقامتگاه وی الصاق کند و مراتب را در نسخه‌ی دیگر بنویسد.

تبصره- اگر وثیقه‌گذار غیر از متعهد یا مدیون سند باشد همان‌طور که گذشت. اجراییه و سایر عملیات اجرایی به طرفیت مالک وثیقه جریان می‌یابد و مراتب به مدیون یا متعهد نیز ابلاغ می‌گردد.

در مورد شرکت‌ها اوراق اجرایی به ترتیبی که ذکر شد باید به مدیر شرکت یا دارنده‌ی حق امضاء ابلاغ شود و در صورت انحلال شرکت به مدیر یا مدیران تصفیه ابلاغ می‌شود.

در مورد وزارتخانه‌ها و ادارات دولتی و سازمان‌های وابسته به دولت و مؤسسات عمومی و شهرداری‌ها اوراق اجرایی مستقیماً وسیله‌ی پست برای مسؤول وزارتخانه یا اداره یا سازمان یا مؤسسه یا شهرداری فرستاده می‌شود. در این صورت پس از گذشت ده روز از تاریخ تسلیم اوراق اجرایی به پست، اجراییه ابلاغ شده محسوب است.

اگر محل اقامت متعهد سند، اداره‌ی دولتی یا سازمان‌های وابسته به آن و یا شهرداری معین شده باشد، اجراییه در همان محل، موافق مقررات ابلاغ می‌شود.

اگر متعهد محجور باشد، اجراییه به ولی یا قیم او ابلاغ می‌شود و اگر قیم یا ولی نداشته باشد

← وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی از اشخاصی که به موجب احکام و اسناد لازم‌الاجراء به مرحله‌ی قطعیت رسیده است بر طبق مقررات اجرایی مالیات‌های مستقیم قابل وصول خواهد بود.»

ماده‌ی ۲۱۰ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ مجلس شورای اسلامی: «هرگاه مؤدی مالیات قطعی شده‌ی خود را ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ برگ قطعی پرداخت ننماید اداره‌ی امور اقتصادی و دارایی به موجب برگ اجرایی به او ابلاغ می‌کند ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ کلیه‌ی بدهی خود را بپردازد یا ترتیب پرداخت آن را به اداره‌ی امور اقتصادی و دارایی بدهد.»

مراتب جهت تعیین قیمّ به اطلاع دادستان[1] محل می‌رسد. (ماده‌ی ۱۹)

محل اقامت متعهد

محل اقامت متعهد همان است که در سند تعیین شده است و تا وقتی که متعهد تغییر اقامتگاه خود را قبل از صدور اجراییه به دفترخانه و قبل از ابلاغ به اجراء به نحوی که بتوان اجراییه را به آنجا ابلاغ کرد، اطلاع ندهد کلیه‌ی برگ‌ها و اخطاریه‌های اجرایی به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌گردد و طبق تبصره‌ی ۳ ماده‌ی ۳۴ قانون ثبت متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع متعذر شود. و اگر در سند قید نشده باشد یا محلی که تعیین شده مطابق واقع نباشد و یا محل مزبور از بین رفته و یا اساساً شناخته نشود طبق ماده‌ی ۱۷ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی و تبصره‌ی ۳ ماده‌ی ۳۴ قانون ثبت، اجراییه یا اخطاریه ظرف بیست و چهار ساعت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار محل و اگر در محل روزنامه نباشد در روزنامه‌ی کثیرالانتشار نزدیک‌ترین محل فقط یک نوبت آگهی خواهد شد و در آگهی مذکور باید تصریح گردد که ظرف ده روز پس از انتشار آگهی عملیات اجرایی جریان خواهد یافت و جز آگهی مزایده آگهی دیگری منتشر نخواهد شد. و اگر متعهدله، متعهد را معرفی نماید اجراییه طبق مقررات ابلاغ واقعی خواهد شد.

تغییر محل اقامت

متعهد می‌تواند محل اقامت خود را تغییر و به دفترخانه‌ی تنظیم‌کننده‌ی ثبت یا اجراء ثبت معرفی نماید، مشروط بر اینکه طبق ماده‌ی ۱۶ آیین‌نامه دلایل اقامت خود را در اقامتگاه جدید. از قبیل سند رسمی که دلالت بر تغییر اقامتگاه داشته باشد یا گواهی شهربانی یا ژاندارمری یا کدخدای محل در داخل کشور و کنسولگری یا مأمورین سیاسی ایران در خارج کشور نیز تسلیم و رسید دریافت کند. اگر اعلام تغییر محل اقامت متکی به دلایل نباشد به آن ترتیب اثر داده نخواهد شد.

۱– فعلاً به رئیس دادگستری محل

فصل ششم

ترتیب اجراء

مبحث اول ـ اسناد بدون وثیقه

۱۵۱ـ ترتیب اجراء اسناد بدون وثیقه

طلب موضوع اجراییه یا دارای وثیقه است یا نه اگر دارای وثیقه نباشد برابر ماده‌ی ۲۰ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی، متعهد باید ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجراییه مفاد آن را اجراء نماید یا ترتیبی برای پرداخت دین خود بدهد یا مالی معرفی کند که با فروش آن اجراء سند میسر شود.

اگر متعهد خود را قادر بر اجراء مفاد اجراییه نداند باید ظرف همان مدت (ده روز از تاریخ ابلاغ اجراییه) صورت جامع دارایی خود را به مسؤول اجراء بدهد و اگر مالی ندارد صریحاً اعلام کند.

بدهکاری که در مدت مذکور قادر بر پرداخت دین نبوده مکلف است که هر وقت قادر بر پرداخت تمام یا قسمتی از بدهی خود گردید آن را پرداخت نماید. طلبکار هم هر وقت مالی از مدیون به دست آید می‌تواند به تعقیب اجراییه و گرفتن طلب خود اقدام کند.

متعهد می‌تواند به جای مال، مطالبات خود را معرفی نماید مشروط بر اینکه متعهدله آن را قبول کند و در این صورت فرقی بین طلب حال و مؤجّل نیست.

شخص ثالث هم می‌تواند برای اجراء اجراییه مالی از خود معرفی کند و در این صورت پس از بازداشت آن از طرف اجراء معرفی‌کننده (صاحب مال) حق انصراف ندارد و باید اجراییه از آن محل اجراء شود. مدیون هم می‌تواند مال شخص ثالث را برای اجراء اجراییه معرفی کند به شرط آنکه از او وکالت‌نامه‌ی رسمی که صریحاً دلالت بر این امر نماید داشته باشد.

بستانکار (متعهدله) هم می‌تواند تقاضای بازداشت اموال دیگر بدهکار (متعهد) را بنماید و معرفی مال از طرف بدهکار یا شخص ثالث مانع این حق طلبکار نخواهد بود مشروط بر آنکه فروش مالی که طلبکار معرفی کرده است آسانتر باشد. استفاده از این حق برای بستانکار فقط یک نوبت و آن هم تا

قبل از انتشار آگهی مزایده ممکن است و پذیرفته خواهد شد. در صورتی که بستانکار با شرایط ذکر شده مال دیگری از مدیون معرفی و درخواست بازداشت آن را نماید. اجراء ثبت تقاضای او را پذیرفته و معادل آن از اموالی که قبلاً به معرفی مدیون یا شخص ثالث بازداشت گردیده است رفع بازداشت می‌نماید.

اگر مالی که قبلاً بازداشت شده است به آسانی قابل فروش باشد تبدیل آن به مالی دیگر مجاز نیست مگر با رضایت ذینفع.

۱۵۲ـ تأمین موضوع اجراییه

بستانکار (متعهدله) می‌تواند در موقع درخواست صدور اجراییه و یا پس از آن و قبل از انقضاء مدت ده روز مذکور در ماده‌ی ۲۰ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی، تقاضای تأمین طلب خود را از اموال مدیون (متعهد) بنماید. در این صورت به دستور ماده‌ی ۲۶ همان آیین‌نامه، اجراء ثبت بلافاصله پس از ابلاغ اجراییه معادل موضوع لازم‌الاجراء را از اموال مدیون (متعهد) باید بازداشت نماید. عبارت ماده‌ی ۲۶ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی چنین است: «متعهدله می‌تواند قبل از انقضاء مدت مذکور در ماده‌ی ۲۰ تقاضای تأمین طلب خود را از اموال متعهد بکند، در این صورت اجراء بلافاصله پس از ابلاغ اجراییه معادل موضوع لازم‌الاجراء را از اموال متعهد بازداشت می‌کند.»

در اینجا باید این توضیح داده شود که منظور از ماده‌ی مرقوم آن نیست که بعد از انقضاء ده روز، نمی‌توان درخواست بازداشت اموال متعهد را نمود. زیرا به‌طوری که قبلاً گفتیم و تبصره‌ی ماده‌ی ۲۰ و ۲۴ آیین‌نامه هم بر آن دلالت دارد، پس از ابلاغ اجراییه و انقضاء ده روز، بازداشت اموال متعهد در جهت اجراء مفاد سند صورت می‌گیرد و دیگر عنوان تأمین طلب را ندارد اما قبل از سپری شدن آن مدت، توقیف اموال بدهکار «تأمین طلب» می‌باشد نه اجراء سند، زیرا قبل از انقضاء مدت مذکور، نمی‌توان مفاد سند را اجراء نمود.

۱۵۳ـ تسلیم مال منقول

اگر موضوع اجراییه تسلیم عین منقول مانند اتومبیلی باشد و تا ده روز پس از ابلاغ اجراییه، متعهد آن را تسلیم نکند مأمور اجراء باید آن را به علاوه‌ی منافع آن (در صورتی که نسبت به منافع هم اجراییه صادر شده باشد) از متعهد اخذ و به متعهدله تسلیم و رسید دریافت نماید مگر اینکه مال منقول موضوع اجراییه در تصرف غیر بوده و متصرف نسبت به عین یا منافع آن ادعاء مالکیت کند که در این صورت برابر ماده‌ی ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک و ماده‌ی ۲۷ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی، مأمور اجراء متعرض آن مال نمی‌شود و ذینفع می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید.

۱۵۴ـ تلف مال منقول و عدم دسترسی به آن.

اگر موضوع اجراییه عین معیّن منقول باشد و به علّت تلف شدن یا نبردن دسترسی به آن، تسلیم به متعهدله ممکن نباشد، متعهدله می‌تواند قیمت روز اجراء تعهد را بخواهد. درین صورت بهای آن به وسیله‌ی کارشناس تعیین می‌شود و رئیس اجراء ثبت در تهران یا رئیس اداره‌ی ثبت در خارج از تهران آن را از متعهد گرفته به متعهدله خواهد داد مگر آنکه ترتیب دیگری بین طرفین در سند مقرر شده باشد که در آن صورت برابر آنچه بین طرفین مقرر گردیده است، عمل خواهد شد. (ماده ۲۹ آ.ا.م.ا.ر)

۱۵۵ـ کلی در ذمه

اگر مورد اجراء مال کلی در ذمه بوده و متعهد از انجام تعهد امتناع کند یا مثل آن در خارج یافت نشود، نیز متعهدله می‌تواند بهای روز اجراء تعهد را بخواهد. در این صورت اجراء مانند مورد مذکور در بالا نسبت به وصول قیمت آن اقدام خواهد کرد.

ماده‌ی ۲۹ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی (آ.ا.م.ا.) در این مورد و مورد قبل می‌گوید: «هرگاه موضوع اجراییه عین معین منقول بوده و به آن دسترسی نباشد یا مال کلی در ذمه بوده و متعهد از انجام تعهد امتناع ورزد یا مثل آن در خارج یافت نشود. متعهدله می‌تواند بهای روز اجراء تعهد را بخواهد. در این مورد رئیس اجراء در مرکز یا مدیر ثبت در خارج از مرکز بهای مزبور را به وسیله‌ی کارشناس تعیین و از متعهد خواهد گرفت. مگر اینکه در سند ترتیب دیگری بین طرفین مقرر شده باشد که طبق آن عمل می‌شود.»

۱۵۶ـ تسلیم مال غیرمنقول

اگر موضوع اجراییه تسلیم مال غیرمنقول ثبت شده باشد و آن مال در تصرف متعهد یا در تصرف ثالثی باشد آن مال وسیله‌ی مأمور اجراء پس از انقضاء مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اجراییه، به متعهدله تسلیم و رسید اخذ می‌شود. و اگر آن مال در تصرف ثالثی باشد و متصرف با استناد به سند رسمی (در صورتی که تاریخ آن سند مقدم بر سند مورد اجراء باشد) یا حکم دادگاه نسبت به منافع آن ادّعای حقی نماید، مأمور اجراء آن مال را با رعایت حقوق و تصرفات مستند به حکم یا سند رسمی به متعهدله تحویل خواهد داد و متعهدله در صورتی که اعتراضی داشته باشد طبق ماده‌ی ۲۷ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید. ماده‌ی ۲۷ آیین‌نامه چنین است: «اگر اجراییه بر تسلیم عین منقول صادر شده باشد و تا ده روز پس از ابلاغ، متعهد آن را تسلیم نکند مأمور اجراء عین مزبور و منافع آن را (در صورتی که اجراییه بر منافع نیز صادر شده باشد.) به متعهدله تسلیم کرده قبض رسید خواهد گرفت مگر اینکه مال در تصرف غیر بوده و متصرف نسبت به عین یا منافع آن

دعوی مالکیت کند که در این صورت مأمور اجراء متعرض آن نمی‌شود و متعهد می‌تواند به دادگاه مراجعه کند. اگر اجراییه بر تسلیم مال غیرمنقول ثبت شده بود و متصرف نسبت منافع آن به استناد حکم دادگاه، یا سند رسمی صادر از مالک (که تاریخ آن مقدم بر سند متعهدله باشد) دعوی حق کند مال با رعایت حقوق و تصرفات مستند به حکم یا سند رسمی تحویل متعهدله داده می‌شود. متعهدله در صورتی که معترض باشد می‌تواند به دادگاه مراجعه کند.»

۱۵۷ـ فروش مال غیرمنقول یا تلف آن قبل از اجراء

اگر در موردی که باید مال غیرمنقولی به متعهدله تسلیم شود، متعهد قبلاً آن را موجب سند رسمی به دیگری منتقل کرده باشد متعهدله می‌تواند از اجراء ثبت درخواست نماید که ثمن آن را از متعهد بگیرد و به او بدهد و در صورتی که این امر احتیاج به رسیدگی قضایی نداشته باشد، اجراء ثبت باید طبق درخواست متعهدله ثمن آن را اخذ و به متعهدله تسلیم کند و پس از وصول ثمن، مراتب را به اداره‌ی ثبت املاک و دفتر خانه‌ی تنظیم‌کننده‌ی سند اطلاع دهد تا جریان امر را در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید نماید. ماده‌ی ۲۸ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی می‌گوید این حکم در مورد ذیل هم جاری است:

الفـ عین مورد معامله‌ی مذکور وجود خارجی نداشته باشد.

بـ عین مورد معامله‌ی مذکور کمتر از میزان مورد معامله باشد. در این صورت متعهدله به نسبت کسری موضوع معامله نیز می‌تواند درخواست استرداد ثمن نماید.

جـ متعهد قبلاً مقداری از عین مورد معامله را به ثالث منتقل کرده باشد.

دـ مورد معامله کلاً یا بعضاً خود به خود یا توسط متعهد سند یا ثالث قبل از قبض تلف یا غصب شده باشد.

۱۵۸ـ انجام تعهد به وسیله‌ی متعهدله

ممکن است موضوع اجراییه انجام تعهدی از قبیل تعمیر ساختمان یا احداث قنات یا ساختن بناء جدید یا تکمیل ساختمان یا غرس اشجار و امثال آن باشد. در این صورت اگر متعهد پس از ابلاغ اجراییه اقدام به انجام تعهد نکند اداره‌ی ثبت او را ملزم خواهد کرد که یا تعهد را انجام دهد و یا هزینه‌های لازم برای انجام آن را پرداخت نماید. و اگر متعهد اقدام نکند، متعهدله حق دارد که با اطلاع اداره‌ی ثبت یا معامله را فسخ کند یا تعهد مزبور را به هزینه‌ی خود انجام دهد و اگر چگونگی انجام تعهد یا برآورد میزان هزینه‌ی آن احتیاج به جلب نظر کارشناس داشته باشد اداره‌ی ثبت یک نفر کارشناس به این منظور تعیین خواهد کرد. دستمزد او وسیله‌ی متعهدله پرداخت می‌شود و با سایر هزینه‌ها توسط اجراء ثبت از متعهد وصول می‌شود. ماده‌ی ۳۴ آیین‌نامه‌ی (ا.م.ا.ر.) در این مورد چنین است: «در موردی که اجراییه برای انجام تعهدی از قبیل تعمیر بنا، قنات، یا تکمیل ساختمان یا بناء

جدید یا غرس اشجار و امثال آن، صادر شده و متعهد پس از ابلاغ اجراییه اقدام به انجام آن ننماید، اداره‌ی ثبت متعهد را الزام به انجام تعهد یا پرداخت هزینه‌های لازم برای انجام آن می‌نماید. اگر متعهد اقدام نکند متعهدله می‌تواند با اطلاع اداره‌ی ثبت به هزینه‌ی خود تعهد مزبور را انجام داده و یا معامله را فسخ کند و اگر کیفیت انجام تعهد یا تعیین میزان هزینه‌ی آن محتاج به نظر کارشناس باشد، اداره‌ی ثبت یک نفر کارشناس برای تعیین کیفیت انجام تعهد یا هزینه‌ی آن تعیین خواهد کرد و حق‌الزحمه‌ی کارشناس به میزان مناسبی جزء سایر هزینه‌ها از متعهدله توسط اجرای ثبت دریافت می‌گردد و متعهدله حق دارد کلیه‌ی هزینه‌ها را از متعهد توسط اجرای ثبت مطالبه و دریافت نماید.»

۱۵۹ـ وجه‌الالتزام

در بعضی از اسناد برای تخلف از انجام تعهد در موقع مقرر وجه‌الالتزام مقرر می‌شود. این وجه‌الالتزام دو نوع ممکن است باشد.

۱ـ وجه‌الالتزام تأخیر انجام تعهد

بدین گونه که مثلاً در سند رسمی تصریح شود که «اگر متعهد در انجام تعهد تأخیر نماید فلان مبلغ بپردازد.» در این صورت متعهدله می‌تواند هم درخواست وجه‌الالتزام نماید و هم درخواست انجام تعهد و مطالبه‌ی وجه‌التزام مانع مطالبه‌ی انجام تعهد نخواهد بود. در این مورد ماده‌ی ۳۹ آیین‌نامه‌ی (ا.م.ا.ر.) می‌گوید: «هرگاه در سند برای تأخیر انجام تعهد، وجه‌الالتزام معین شده باشد مطالبه‌ی وجه‌الالتزام مانع مطالبه‌ی اجراء تعهد نمی‌باشد....»

۲ـ وجه‌الالتزام عدم انجام تعهد

به این نحو که در سند قید شود که «هرگاه متعهد به تعهد خود عمل نکرد و آن را انجام نداد فلان مبلغ به متعهدله بپردازد.» در این صورت متعهدله نمی‌تواند هر دو را مطالبه کند بلکه یا باید انجام تعهد را بخواهد و یا وجه‌الالتزام را. ذیل ماده‌ی ۳۹ سابق‌الذکر تصریح می‌کند که: «... ولی اگر وجه‌الالتزام برای عدم انجام تعهد مقرر شده باشد متعهدله فقط می‌تواند یکی از آن دو را مطالبه کند.»

۱۶۰ـ رسیدگی به مدارک بدهکار

اگر بدهکار یا متعهد قبض اداره‌ی دارایی را راجع به مالیات و یا قبض شهرداری را نسبت به عوارض قانونی و یا فیش بانکی حاکی از پرداخت بدهی به حساب بانکی بستانکار یا متعهدله و یا حکم دادگاه را مشعر بر برائت ذمه‌ی او ارائه دهد، اداره‌ی ثبت یا اجراء به دستور ماده‌ی ۳۵ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی باید در مورد فیش بانکی مراتب را از بانک استعلام نماید وتأیید آن را از بانک بخواهد و پس از تأیید محاسبه نماید و در مورد قبوض مالیاتی یا عوارض قانونی وجوه پرداختی را محسوب دارد و در مورد حکم دادگاه مفاد حکم را اجراء کند. متن ماده‌ی ۳۵ آیین‌نامه چنین است: «در مواردی که متعهد قبوض اداره‌ی دارایی و شهرداری را راجع به مالیات و عوارض قانونی و یا فیش

بانکی که حاکی از تأدیه‌ی بدهی به حساب بانکی متعهدله باشد و یا حکم دادگاه را که مشعر بر برائت او باشد ارائه دهد، اداره‌ی ثبت یا اجراء باید وجوه پرداختی را محسوب و مفاد حکم را اجراء کند و در مورد فیش بانکی تأییدیه‌ی آن را از بانک بخواهد.»

۱۶۱ـ بازداشت اموال بدهکار

چون ممکن است که مدیون یا متعهد پس از ابلاغ اجراییه اموال خود را به فروش رساند و امکان اجراء سند را منتفی سازد، ماده‌ی ۴۷ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی به متعهدله اجازه داده است که درخواست بازداشت اموال او را بنماید. اگر مال مورد تقاضای بازداشت منقول باشد پس از ارزیابی به اندازه‌ی دین و حقوق اجرایی و سایر هزینه‌ها بازداشت و به شخصی که آن را حفاظت کند (حافظ) تحویل داده می‌شود و حتی‌الامکان اموال بازداشت شده باید در همان جایی که هست بازداشت شود مگر اینکه آنجا محفوظ نباشد و انتقال آنها به جای محفوظی لازم باشد. حافظ به تراضی طرفین انتخاب می‌شود و اگر در انتخاب او توافق نشد، وسیله‌ی مأمور اجراء انتخاب خواهد شد. ماده‌ی ۵۱ آیین‌نامه‌ی اجرای مفاد اسناد رسمی می‌گوید: «حافظ باید به قدر امکان دارایی داشته باشد تا بر اثر نیاز اموالی را که به او سپرده شده است مصرف نکند و باید واجد صفت امانت باشد و تعهد کند که بدون نقل مال مورد بازداشت به جای دیگر آن را حفاظت نماید. تبصره‌ی آن ماده برای وادار کردن مأمورین اجراء به دقت در انتخاب حافظ می‌گوید: «مأمور اجراء اگر در انتخاب حافظ واجد شرایط امانت و شرایط دیگر راجع به امین تقصیر کند با حافظ متضامناً مسؤول خواهد بود.»

و اگر مال مورد تقاضای بازداشت غیرمنقول باشد، مأمور اجراء مشخصات آن را طبق ماده‌ی ۹۲ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی در روی نمونه‌ی چاپی که به این منظور تهیه شده است می‌نویسد و آن را بازداشت می‌کند. اجراء ثبت مکلف است که فوراً بازداشت ملک را به متعهد و اداره‌ی ثبت محل اطلاع دهد و صورت وضعیت و جریان ثبتی آن را از اداره‌ی ثبت بخواهد. اداره‌ٔ ثبت اگر ملک ثبت شده باشد، مراتب را در ستون ملاحظات دفتر ثبت املاک و در دفتر املاک توقیف شده (دفتر بازداشتی) یادداشت می‌نماید و اگر به حکایت دفتر املاک و محتویات پرونده‌ی ثبتی متعلق به غیر باشد و انتقال آن به متعهد محرز نباشد، اداره‌ی ثبت محل فوراً مراتب را به اجراء اطلاع می‌دهد و اجراء از آن رفع بازداشت می‌نماید. (ماده‌ی ۹۴ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی)

و اگر ملک مورد بازداشت در دفتر املاک ثبت نشده به شرح زیر عمل می‌شود:

۱ـ اگر ملک معرفی شده مجهول‌المالک باشد یا اینکه متعهد درخواست ثبت آن را نموده ولی با سند رسمی به غیر منتقل نکرده باشد، بازداشت در دفتر بازداشتی قید و در پرونده‌ی ثبتی یادداشت می‌شود.

۲ـ اگر نسبت به ملک معرفی شده از طرف غیرمتعهد درخواست ثبت شده و به متعهد هم منتقل

نشده باشد یا اساساً آن ملک جزء نقاطی که به ثبت عمومی گذارده شده است نباشد، مراتب به اجراء ثبت اطلاع داده می‌شود. (ماده‌ی ۹۵ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی)

۱۶۲ـ بازداشت اموال نزد شخص ثالث

هرگاه متعهدله اظهار نماید که وجه نقد یا اموال منقول متعهد نزد شخص ثالثی است و تقاضا کند که آن اموال یا وجه نقد موجود نزد ثالث توقیف شود، اجراء ثبت آن را تا اندازه‌ای که با دین متعهد و سایر هزینه‌های اجرایی برابری کند بازداشت می‌نماید و بازداشت‌نامه به متعهد و شخص ثالث ابلاغ و در نسخه‌ی دوم رسید گرفته می‌شود. در این مورد فرقی بین اینکه شخص ثالث حقیقی باشد یا حقوقی و دین او حال باشد یا مؤجّل نیست.

اگر شخص ثالث منکر وجود تمام یا قسمتی از مال یا طلب متعهد نزد خود باشد باید ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ بازداشت‌نامه به شخص او مراتب را به رئیس ثبت اطلاع دهد، در این صورت عملیات اجرایی نسبت به او متوقف می‌شود. اما اگر ظرف مدت مذکور اطلاع ندهد عملیات اجرایی ادامه می‌یابد و شخص ثالث مسؤول پرداخت وجه یا مال خواهد بود و اداره‌ی ثبت آن وجه را وصول و یا آن مال را از او اخذ خواهد کرد.

تبصره‌ی ۱ـ اگر وجود طلب یا مال متعهد نزد شخص ثالث به موجب سند رسمی محرز باشد، صرف انکار او موجب توقف عملیات اجرایی نمی‌شود و عملیات مذکور تعقیب می‌گردد.

تبصره‌ی ۲ـ متعهدله در صورت انکار شخص ثالث و متوقف شدن عملیات اجرایی نسبت به او و شخص ثالث در مورد مذکور در تبصره‌ی ۱ می‌توانند برای اثبات ادعاء خود به دادگاه صلاحیتدار دادخواست بدهند.

اگر شخص ثالث مال یا وجه یا طلب حال متعهد را که نزد او بازداشت شده است تأدیه نکند برابر مقررات اموال او بازداشت خواهد شد. (مواد ۸۱، ۸۵، ۸۶ و ۸۷ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی)

۱۶۳ـ مزایده‌ی اموال بازداشت شده

هرگاه در اجراء سند ذمه‌ای بدون وثیقه مالی بازداشت شود، پس از ارزیابی و قطعیت آن به دستور بند ب ماده‌ی ۱۱۱ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی آگهی مزایده منتشر می‌شود، اعم از اینکه مال مورد بازداشت قابل تجزیه باشد یا نه.

۱۶۴ـ مستثنیات دین

اموال و اشیایی که ذیلاً نوشته می‌شود جزء مستثنیات دین می‌باشد و برابر نص ماده‌ی ۶۹ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی قابل بازداشت نیست:

الف ـ لباس و اشیایی که برای حوایج ضروری متعهد و خانواده‌ی او لازم است.

ب ـ آذوقه‌ی موجود به مقدار احتیاج سه ماهه‌ی متعهد یا مدیون و نفقه‌ی اشخاص واجب‌النفقه‌ی او.

ج ـ نوشته‌های متعهد به استثنای اسناد مطالبات و کاغذهای قیمتی و سهام شرکت‌ها و هر قسم اوراق بهادار دیگر.

د ـ اسلحه و لباس رسمی و نیم رسمی متعهد و نیز اسباب نظامی مأمورین ژاندارمری و شهربانی و اسباب و آلات و ادوات زراعتی و حرفه‌ای و صنعتی که برای تأمین معیشت ضروری یومیه‌ی متعهد لازم است، از قبیل اتومبیل‌های کرایه و تراکتور و غیره و به‌طور کلی آنچه برای حرفه‌ی متعهد اختصاص داده شده است.

هـ ـ مسکن مورد نیاز و مناسب بدهکار و عائله‌ی او.

و ـ وسایل مورد نیاز دیگر از قبیل اتومبیل سواری و تلفن و نظایر آنها.

در اینجا ذکر این مطلب لازم است که بندهای (هـ)و (و) به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک در سال ۱۳۶۰ اضافه شده است و ابهاماتی دارد. مثلاً معلوم نیست منظور از مسکن مناسب بدهکار و عائله‌ی او چیست؟ آیا مقصود مسکنی است که برای زندگی بدهکار و عائله‌ی او کفایت کند و حداقل نیاز یک خانواده با جمعیت متعهد را برآورده نماید؟ یا اینکه منظور مسکنی است که مناسب با شؤون شخصی و خانوادگی بدهکار باشد؟ و آیا اگر مسکن بدهکار به تشخیص اجراء ثبت بیش از حد نیاز او یا واقع در منطقه‌ی مرغوب و گران قیمت بود، می‌شود آن را فروخت و منزل کوچکتری در جای ارزان شهر که حداقل نیاز خانواده را تأمین کند برای او خریداری و مازاد را به طلبکار پرداخت نمود یا نه؟ همچنین در مورد اتومبیل. با توجه به اختلاف فاحش قیمت اتومبیل‌ها که گاهی تا ده برابر اختلاف قیمت دارند، آیا اگر مثلاً متعهد دارای یک اتومبیل لوکس آخرین سیستم مرسدس بنز باشد باید آن را از مستثنیات دین دانست یا اینکه می‌توان آن را فروخت و اتومبیل مستعمل ارزان قیمتی از نوع ژیان برای او خرید که هم احتیاج او را برطرف کند و هم مازاد قیمت به طلبکاران داده شود. و در مورد تلفن آیا تلفن منزل و محل کار هر دو جزء مستثنیات است یا تلفن منزل یا تلفن محل کار؟

اداره‌ی حقوقی دادگستری جمهوری اسلامی ایران در مواردی که استعلام شده، اظهار نظر نموده است که هر نوع خانه یا اتومبیل جزء مستثنیات نیست و اگر خانه یا اتومبیل بدهکار بیش از نیاز باشد تبدیل آن به خانه و اتومبیلی که نیاز او را مرتفع نماید و مازاد قیمت به طلبکار یا طلبکاران داده شود مجاز و بلکه لازم است. و در مورد تلفن فقط یک شماره را جزء مستثنیات دانسته است.

اما مسأله‌ای که باید مورد توجه واقع شود آن است که در شرایطی که اکثر مردم مالک مسکنی نیستند و حتی قادر بر پرداخت اجاره بهای سرسام‌آور معمولی نمی‌باشند، آیا صحیح است که به بدهکاری که احیاناً با استقراض از این و آن خانه و اتومبیل و تلفن خریده است این امتیاز داده شود که منزل و اتومبیل و تلفن او مصون از تعرض باشد و طلبکار که ممکن است فاقد هر سه یا یک یا دو تای

آنها باشد دستش کوتاه بماند و طلبش بلاوصول گردد!؟

اصولاً مگر چند درصد از مردم اضافه بر خانه‌ی معمولی و اتومبیلی متوسط و یک تلفن چیزی دارند که از آن محل به طلبکار داده شود؟ البته باید همه‌ی مردم از این امکانات و ضروریات زندگی در عصر فضا بهره‌مند شوند ولی نباید مقررات به نحوی تدوین شود که مردم را از وام دادن بترساند و اشخاص را به وام گرفتن و تهیه‌ی آن ملزومات و نداشتن دغدغه و اضطراب از بازپرداخت آن وادار نماید.[1]

اینک بازمی‌گردیم به اصل مطلب و می‌گوییم که به هر حال تشخیص متناسب بودن و مورد نیاز بودن یا نبودن اموال مذکور با مأمور اجراء است و اگر بر تشخیص او و نتیجه‌ی عمل اجرایی او اعتراضی باشد، به‌طوری که بعداً به تفصیل گفته خواهد شد باید به رئیس اداره‌ی ثبت شکایت شود و نظر رئیس ثبت هر چه باشد ظرف ده روز از طرف ذینفع قابل اعتراض در هیأت نظارت است.

۱۶۵ـ آثار بازداشت اموال

پس از بازداشت اموال منقول و پس از ابلاغ بازداشت‌نامه‌ی اموال غیرمنقول به صاحب مال، نقل و انتقال از طرف صاحب مال نسبت به مال بازداشت شده ممنوع است و مادام که بازداشت باقی است، به تصریح ماده‌ی ۹۶ آیین‌نامه‌ی (ا.م.ا.ر.) به انتقالات واقع شده بعد از بازداشت ترتیب اثر داده نمی‌شود، هر چند که انتقال با سند رسمی به عمل آمده باشد مگر در صورتی که شخصی که مال برای حفظ منافع او بازداشت شده است اجازه دهد و در این صورت نیز تکلیف بقاء و ادامه‌ی بازداشت یا رفع آن را ذینفع باید معین کند یعنی ممکن است که ملک مورد بازداشت با اجازه‌ی کسی که به نفع او

۱- خوشبختانه در سال ۱۳۷۰ ماده ۶۹ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی مجدداً اصلاح و تلفن و اتومبیل از زمره مستثنیات دین حذف شد. متن ماده اصلاحی به شرح زیر است:

ماده ۶۹ (اصلاحی ۱۳۷۰/۹/۲۳)ـ اموال و اشیاء زیر از مستثنیات دین است و بازداشت نمی‌شود:

۱ـ مسکن متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب‌النفقه او.

۲ـ لباس و اشیاء و اسباب و اثاثی که برای رفع حوایج متعهد و اشخاص واجب‌النفقه او لازمست.

۳ـ آذوقه موجود به قدر احتیاج سه ماهه متعهد و عائله او.

۴ـ وسایل و ابزار کار کسبه و پیشه‌وران و کشاورزان متناسب با امرار معاش خود و اشخاص واجب‌النفقه آنان.

۵ـ سایر اموال و اشیایی که به موجب قوانین خاص غیرقابل توقیف می‌باشند.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۷۰/۹/۲۳)ـ در صورت فوت متعد دیون از کلیه اموال به جا مانده از او بدون استثناء چیزی استیفاء می‌شود.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۷۰/۹/۲۳)ـ در صورت بروز اختلاف نسبت به متناسب بودن اموال و اشیاء موصوف با نیاز اشخاص فوق‌الذکر رئیس ثبت محل با توجه به وضعیت خاص متعهد و عرف محل مطابق ماده ۲۲۹ اتخاذ تصمیم خواهد کرد.

بازداشت شده است وسیله‌ی صاحب آن به فروش برسد ولی همچنان در بازداشت باقی باشد و اجازه‌ی فروش ملازمه با رفع بازداشت ندارد.

تبصره‌ی ۱ـ مال غیرمنقول پس از بازداشت، موقتاً در تصرف مالک باقی می‌ماند ولی مال غیرمنقول بازداشت شده یا محصول درو شده همان‌طور که قبلاً گفته شد به حافظ سپرده می‌شود. (مواد ۱۰۱ و ۱۰۲ آیین‌نامه)

تبصره‌ی ۲ـ سایر مقررات مربوط به بازداشت اموال در مواد مختلف آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی ذکر شده است و دانشجویان عزیز می‌توانند به آنها مراجعه کنند.

مبحث دوم ـ اسناد دارای وثیقه

۱۶۶ـ ترتیب اجراء اسناد دارای وثیقه

الف ـ اسناد مربوط به اموال غیرمنقول

اسناد دارای وثیقه یعنی اسناد مربوط به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده و کلیه‌ی معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیرمنقول و به‌طور کلی اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد، همان‌طور که قبلاً بیان شد، اسناد استقراضی محسوب و از نظر قانون ثبت وام با وثیقه شمرده می‌شود. بنابراین اگر بدهکار ظرف مدت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد، بستانکار می‌تواند از دفترخانه‌ی تنظیم‌کننده‌ی سند درخواست صدور اجراییه نماید. دفترخانه طبق تقاضای بستانکار برای طلب واجور و خسارات، طبق ماده‌ی ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اجراییه صادر و به اداره‌ی ثبت اسناد و املاک ارسال می‌نماید.

از تاریخ ابلاغ اجراییه. بدهکار هشت ماه مهلت خواهد داشت که نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید.

بدهکار می‌تواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه درخواست نماید که ملک از طریق حراج به فروش برسد، در این صورت اجرای ثبت یا ثبت محل پس از انقضاء مدت شش ماه اقدام به حراج ملک خواهد نمود.

اگر قبل از فروش ملک بدهکار از درخواست حراج منصرف شود، حراج موضوعاً منتفی خواهد شد.

مبلغ حراج به تصریح ماده‌ی ۳۴ قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ از کل مبلغ طلب و خسارات قانونی و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج شروع می‌شود و در هر حال به کمتر از آن فروخته نخواهد شد.

واگذاری ملک به بستانکار

اگر بدهکار ظرف شش ماه درخواست حراج ملک را نکند، یعنی تقاضای او ظرف مدت مذکور به اداره‌ی ثبت یا اجرای ثبت نرسد و یا در صورت وصول تقاضا و اقدام به عملیات حراج و مزایده، خریداری برای ملک پیدا نشود، پس از انقضاء هشت ماه مذکور در این مبحث به دستور ماده‌ی ۳۴ قانون ثبت ملک با اخذ کلیه‌ی حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی با سند رسمی انتقال به بستانکار واگذار خواهد شد.

اگر بستانکار غیر از بانک‌ها و شرکت‌های دولتی و مؤسسات دولتی باشد و قبل از واگذاری ملک به او مقداری از طلبش را دریافت نموده باشد. وجوه دریافتی راکلاً باید به بدهکار رد نماید. اما اگر بستانکار دارای وثیقه بانک یا شرکت دولتی یا مؤسسه‌ی دولتی باشد و مبلغی از طلب خود را قبلاً گرفته باشد فقط آنچه بابت اصل طلب دریافت کرده است مسترد می‌گردد. (ماده‌ی ۳۴ اصلاحی قانون ثبت)

ب- اسناد مربوط به اموال منقول

اگر مال مورد وثیقه منقول باشد مهلت هشت ماهه‌ی مذکور در بند الف به چهار ماه تقلیل می‌یابد. یعنی بدهکار موظف است که ظرف چهار ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام کند و اگر ظرف مدت مذکور بدهی خود را نپرداخت به دستور ماده‌ی ۳۴ قانون ثبت، اجرای ثبت وثیقه را به حراج می‌گذارد و اگر مال به قیمتی بیش از طلب مورد مطالبه و خسارت قانونی و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج به فروش نرود رئیس اجراء پس از دریافت حقوق اجرایی از بستانکار تمام مال مورد وثیقه را ضمن تنظیم صورت مجلسی تحویل بستانکار خواهد داد.

یادآوری

آنچه در بندهای الف و ب ذکر شد در موردی هم که شخص دیگری مال منقول یا غیرمنقول خود را وثیقه‌ی دین یا ضمانتی قرار داده باشد جاری است و بر حسب اینکه مال غیرمنقول یا منقول باشد به ترتیب مذکور در این مبحث عمل خواهد شد.

زمان حراج و مدت ختم آن

طبق تبصره‌ی ۱ ماده‌ی ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ حراج اموال منقول و غیرمنقول مورد وثیقه بدون انتشار آگهی در روزنامه و در مرکز یا مراکز حراج به عمل می‌آید و باید ظرف دو ماه خاتمه پیدا کند و ختم عملیات حراج نباید از دو ماه تجاوز نماید و انجام حراج باید در هفته‌ی آخر دو ماه مذکور باشد.[1]

۱- آیین‌نامه‌ی نحوه‌ی اجرای حراج و نوبت آن و تشکیل مراکز حراج و نحوه‌ی توقیف حق بدهکار نسبت به مازاد مورد وثیقه و طرز استیفای حقوق توقیف‌کننده در ۵۴ ماده در آبان ۱۳۵۲ به تصویب وزارت دادگستری رسیده است.

۱۶۷ـ انصراف از وثیقه

بستانکار دارای وثیقه می‌تواند قبل از مزایده (حراج) از وثیقه صرف نظر نماید و اموال دیگری از متعهّد را برای اجراء سند معرفی نماید در این صورت مورد وثیقه آزاد و طبق تبصره‌های ٦ و ۷ ماده‌ی ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و بند الف ماده‌ی ۱۱۱ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی برابر مقررات اسناد ذمه‌ای عمل می‌شود و اگر مال بازداشت شده قابل تجزیه باشد یا قیمت آن بیشتر از اصل طلب و خسارات به اضافه‌ی یک عشر نباشد، بدون انتشار آگهی مزایده در روزنامه با انقضاء دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی و دریافت حقوق اجرایی در قبال تمام یا بعضی طلب بستانکار به او واگذار می‌شود و اگر ظرف دو ماه مذکور بدهکار دین خود را پرداخت نمود، از مال یا اموال بازداشت شده رفع توقیف خواهد شد.

و اگر قیمت مال بازداشت شده بیش از اصل طلب و خسارات به اضافه یک عشر باشد، بستانکار باید علاوه بر حقوق اجرایی بهای مازاد را هم بپردازد تا مال بازداشت شده به او واگذار گردد.

اگر بستانکار ظرف پنج روز از انقضاء مدت دو ماه مذکور مازاد را نپردازد مال بازداشت شده از طریق حراج حداکثر ظرف دو ماه فروخته خواهد شد.

۱۶۸ـ خسارت تأخیر تأدیه

هرگاه موضوع اجراییه وجه نقد باشد طبق تبصره‌های ۴ و ۵ ماده‌ی ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و مواد ۳٦ و ۳۷ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی[1] اجرای ثبت به تقاضای بستانکار. علاوه بر اصل

۱- تبصره ۴ ماده‌ی ۳۴ اصلاحی قانون ثبت: «در مورد معاملات مذکور در ماده‌ی ۳۳ و معاملات رهنی، زیان‌دیرکرد از تاریخ انقضاء سند و در مورد رهن تصرف از زمان تخلیه و تحویل تعلق خواهد گرفت و در مورد سایر دیون و معاملات استقراضی مؤجل که تعلق زیان‌دیرکرد در سند شرط نشده باشد و همچنین دیون عندالمطالبه تعلق زیان‌دیرکرد مشروط به تقدیم دادخواست یا اظهارنامه یا صدور اجراییه می‌باشد و از تاریخ تقدیم دادخواست یا ابلاغ اظهارنامه یا ابلاغ برگ اجرایی محسوب می‌شود ولی به‌طور کلی زیان‌دیرکرد در صورتی تعلق می‌گیرد که وجه‌التزامی بین طرفین در ضمن معامله اصلی یا ضمن هر نوع قرارداد و معامله دیگری به‌طوری که التزام مزبور راجع به معامله اصلی باشد مقرر نشده و بدهکار در صورت دیرکرد به‌طور مستقیم به تأدیه آن ملزم نگردیده باشد.»

«تبصره‌ی ۵ـ هر قراری که در اسناد استقراضی به صورت وجه‌التزام یا طرق دیگر گذارده شود که موجب شود خسارت دیرکرد بیش از صدی دوازده باشد نسبت به مازاد غیرقانونی و بلااثر است. در صورتی که در سند بهره یا اجوری کمتر از ۱۲ درصد قید شده باشد خسارات دیرکرد به همان میزان اخذ خواهد شد.»

ماده ۳٦ آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی: «در مواردی که موضوع سند لازم‌الاجراء تأدیه وجه نقد و خسارت باشد و در سند برای تأخیر تأدیه وجه‌التزامی مقرر نشده باشد به تقاضای متعهدله حسب‌المورد
←

طلب خسارت تأخیر تأدیه را هم به مأخذ صدی دوازده اصل طلب در سال محاسبه و از متعهد (بدهکار) وصول و به متعهدله (بستانکار) ایصال می‌نماید. وصول خسارت تأخیر تأدیه در صورتی مجاز است که وجه‌الالتزامی تعیین نشده باشد و در صورت تعیین وجه‌الالتزام نیز بیش از صدی دوازده اصل طلب در سال قابل وصول نیست اما اگر مبلغ وجه‌الالتزام یا مقرر بین طرفین کمتر از صدی دوازده باشد همان مبلغ وصول خواهد شد.

مبدأ محاسبه خسارت تأخیر تأدیه

الفـ در مورد معاملات با حق استرداد و معاملات رهنی خسارت تأخیر تأدیه یا زیان دیرکرد از تاریخ انقضای مدت مذکور در سند محاسبه می‌شود.

بـ در مورد رهن تصرفی خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ تخلیه و تحویل عین مرهونه تعلق می‌گیرد.

جـ در مورد سایر دیون و معاملات استقراضی مؤجّل که تعلق زیان دیرکرد در سند ذکر نشده باشد و همچنین دیون عندالمطالبه از تاریخ تقدیم دادخواست یا ابلاغ اظهارنامه و یا ابلاغ برگ اجراییه، خسارت تأخیر تأدیه محسوب می‌شود.

۱۶۹ـ نظر فقهاء شورای نگهبان در مورد خسارت تأخیر تأدیه

شورای نگهبان قانون اساسی در مورد مشروع نبودن اخذ خسارت تأخیر تأدیه یا زیان دیرکرد مذکور در مواد ۷۱۹ تا ۷۲۳ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده‌ی ۳۴ قانون ثبت و تبصره‌های ۴ و ۵ آن مکرراً اظهار نظر نموده و مواد مذکور را در این مورد غیرقابل اجراء و باطل اعلام کرده است، به این توضیح که در تاریخ ۱۳۶۴/۴/۱۲ به موجب نظریه شماره ۳۸۴۵ به این عبارت:

«شورایعالی محترم قضایی ـ نظر به اینکه در موضوع حکم خسارت تأخیر تأدیه مراجعات متعدد به شورای نگهبان می‌شود و از قرار بعضی شکایات بانک‌ها مطالبه خسارت تأخیر تأدیه می‌نمایند. موضوع در جلسه‌ی رسمی شورای نگهبان مطرح شد و به شرح زیر اظهار نظر گردید:

مطالبه‌ی مازاد بر بدهی بدهکار به عنوان خسارت تأخیر تأدیه، چنانچه حضرت امام مد ظله نیز صریحاً به این عبارت (آنچه به حساب دیر کرد تأدیه بدهی گرفته می‌شود ربا و حرام است) اعلام نموده‌اند جایز نیست و احکام صادره بر این مبنا شرعی نمی‌باشد، بنابراین مواد ۷۱۹ تا ۷۲۳ قانون آیین دادرسی حقوقی و سایر موادی که به‌طور متفرق، احتمالاً در قوانین در این رابطه موجود باشد،

← دفترخانه یا اجراء ثبت باید خسارت تأخیر تأدیه را نیز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه یا ابلاغ اجراییه به مدیون تا روز وصول از قرار صدی دوازده در سال حساب کرده و از متعهد دریافت و به متعهدله بدهد.»

«ماده ۳۷ـ در هر مورد که برابر مقررات و قوانین خاص و یا مدلول سند رسمی میزان خسارت دیر کرد کمتر از صدی دوازده معین شده باشد، خسارت به مأخذ مقرر احتساب خواهد شد.»

خلاف شرع انور است و قابل اجراء نیست.» اظهار نظر نموده و این نظریه در شماره ۱۲۸۳۴/۶۷/۱۲/۲۵ روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران منتشر شده و منظور از آیین دادرسی حقوقی همان آیین دادرسی مدنی است، زیرا قانون دیگری به آن اسم که مواد ۷۱۹ تا ۷۲۳ آن راجع به خسارت تأخیر تأدیه باشد نداریم.

و در تاریخ ۱۳۶۷/۱۰/۱۴ نیز برابر نظریه شماره ۳۳۷۸ منتشره در شماره ۱۲۸۳۴/۶۷/۱۲/۲۵ روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران اینگونه اظهار نظر نموده است: «شورای محترم عالی قضایی- عطف به نامه شماره ۱/۲۶۹۴۱/۶۲/۵/۳۱ آن شورای محترم و پیرونامه‌های شماره ۹۴۹۹/۶۲/۸/۲۵ و شماره ۳۸۴۵/۶۴/۴/۱۲ با اینکه نیازی به اظهار نظر مجدد نیست و تمام مواد و تبصره‌های موجود در قوانین و آیین‌نامه‌ها و مقرراتی که اجازه اخذ مبلغی را به عنوان خسارت تأخیر تأدیه می‌دهد (که حقیقت آن اخذ مازاد بر بدهی بدهکار است) باطل است معذلک به لحاظ اینکه بعض مقامات ثبتی هنوز هم تردید دارند فلذا نظر شورای نگهبان به شرح زیر اعلام می‌شود: آن قسمت از ماده‌ی ۳۴ قانون ثبت و تبصره‌ی ۴ و ۵ آن و ماده‌ی ۳۶ و ۳۷ آیین‌نامه‌ی اجرایی ثبت که اخذ مازاد بر بدهی بدهکار را به عنوان خسارت تأخیر تأدیه مجاز شمرده است، خلاف موازین شرع و باطل اعلام می‌شود، لازم به تذکر است که تأخیر اداء دین حال پس از مطالبه‌ی طلبکار برای شخص متمکن شرعاً جرم و قابل تعزیر است.»[1]

باید دانست که منظور از آیین‌نامه اجرایی ثبت که در متن نظریه بالا ذکر شده، آیین‌نامه اجراء مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۶ تیرماه ۱۳۵۵ وزارت دادگستری است. زیرا مواد مورد نظر در آن آیین‌نامه است و منظور از عبارت «نظریه شورای نگهبان» نظر فقهای شورای نگهبان است، زیرا اظهار نظر درخصوص مشروعیت یا عدم مشروعیت قوانین و مقررات خاص فقهای شورای نگهبان است.

بنابراین ماده ۳۴ قانون ثبت و تبصره‌های ۴ و ۵ آن، هم از جهت تجویز و تکلیف اخذ خسارت تأخیر تأدیه و هم از جهاتی که قبلاً بیان شد (رجوع کنید به شماره ۴۸ و صفحه ۴۴ همین کتاب) مخالف شرع انور شناخته شده و با توجه به بحثی که درخصوص تأثیر و اعتبار نظریات فقهای شورای نگهبان نموده‌ایم عمل به ماده مذکور و دو تبصره مرقوم و مادتین ۳۶ و ۳۷ آیین‌نامه‌ی اجراء مفاد اسناد رسمی مجاز نیست و مشمول اصل چهارم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران است.

در اینجا ممکن است این سؤال مطرح شود که با توجه به نظریات فقهای شورای نگهبان درخصوص معاملات با حق استرداد و خسارت تأخیر تأدیه مذکور در ماده ۳۴ قانون ثبت و

۱- طبق مصوّبه‌ی مجمع تشخیص مصلحت نظام در مورد قراردادهای بانکی که پیش از قانون عملیات بانکی بدون ربا منعقد شده است نسبت به اصل و فرع و خسارات باید طبق قرارداد حکم داده شود ولی چون این مصوبه اولاً مخصوص قراردادهای بانکی قبل از تصویب قانون عملیات بانکی بدون ربا و ثانیاً مربوط به دادگاه‌ها است از آوردن آن صرف نظر می‌شود.

تبصره‌های آن، چرا آن ماده و تبصره‌هایش مورد بحث و بررسی در این درس قرار گرفته است؟ پاسخ سؤال مذکور از آنچه تاکنون نگاشته شده است دانسته می‌شود زیرا:

اولاً هدف ما در اینجا تشریح قانون و مقررات ثبتی است و ماده ۳۴ و تبصره‌های آن از مهم‌ترین مقررات آن است.

ثانیاً فقهای شورای نگهبان به کلی آن ماده و تبصره‌هایش را مخالف شرع اعلام نکرده‌اند بلکه فقط قسمت‌هایی را که ذکر نمودیم مخالف شرع شناخته‌اند مثلاً درخصوص تبصره‌های ۳ و ۶ آن ماده اظهار نظری نکرده‌اند و آن تبصره‌ها را نمی‌توان مخالف شرع و غیرقابل اجراء دانست.

ثالثاً به لحاظ اختلاف نظری که بین حقوقدانان و قضاة درخصوص اختیارات شورای نگهبان وجود دارد و در مباحث پیش بیان کردیم (رجوع شود به صفحات ۴۵ تا ۴۹ همین کتاب) تشریح مواد قانونی و ذکر نظر فقهای شورای نگهبان لازم به نظر می‌رسد.

۱۷۰ـ امتیازات بانک‌هایی که بستانکار با وثیقه می‌باشند

تبصره ۹ ماده ۳۴ قانون ثبت‌الحاقی ۱۳۵۵ برای بانک‌هایی که وام مربوط به طرح‌های صنعتی و معدنی می‌دهند امتیاز خاصی در اجراء مفاد اسناد رسمی رهنی و شرطی قایل شده و اجازه‌ی دو بار ارزیابی و حراج و حتی استیفاء بقیه‌ی طلب از سایر اموال بدهکار داده است. این امتیاز به خاطر مصالح اقتصادی و گردش چرخ بانک‌ها که در پیشرفت امور اقتصادی و صنعتی نقش مهمی بر عهده دارند داده شده است. متن تبصره مذکور چنین است: «تبصره ۹ـ در مورد وام‌های مربوط به طرح‌های صنعتی و معدنی بانک وام‌دهنده می‌تواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه تقاضای حراج مال مورد رهن یا وثیقه را بنماید. خواه بدهکار تقاضای حراج کرده یا نکرده باشد. پس از انقضای مدت مذکور مال از طریق حراج به فروش می‌رسد. حراج باید به میزان کل مبلغ طلب و خسارت و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج شروع شود. در صورتی که خریداری نباشد یکبار دیگر حراج تجدید و بهای مال به وسیله ارزیاب ارزیابی و پس از قطعیت بهای حراج بر مبنای آن شروع می‌گردد. ترتیب انتخاب ارزیاب همچنین نحوه‌ی ارزیابی طبق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که بنا به پیشنهاد وزارت صنایع و معادن و وزارت دادگستری و بانک مرکزی ایران به تصویب کمیسیون‌های دادگستری و صنایع و معادن مجلسین خواهد رسید.

هرگاه بهای ارزیابی بیش از کل طلب و خسارت و هزینه‌های قانونی تا روز حراج باشد. حراج از کل طلب و خسارت و هزینه‌های قانونی تا روز حراج شروع می‌شود و اگر ارزیابی کمتر از میزان کل طلب باشد بانک می‌تواند تا تعیین نتیجه قطعی حراج درخواست بازداشت سایر اموال مدیون را تا میزان باقیمانده طلب بنماید.

در هر حال هرگاه مال مورد رهن یا وثیقه در حراج بار دوم به فروش نرسد پس از اخذ کلیه حقوق

و عوارض و هزینه‌های قانونی مال مزبور به مبلغ شروع حراج به موجب سند رسمی به بانک واگذار می‌شود. هرگاه مبلغی از طلب باقیمانده باشد از سایر اموال مدیون تا میزان باقیمانده‌ی طلب بانک ارزیابی و پس از قطعیت بهای ارزیابی از طریق حراج به شرح مذکور فوق استیفاء طلب بانک خواهد شد. بانک می‌تواند نظیر سایر مرتهنین با استفاده از حق مقرر در تبصره ۶ از رهن اعراض نموده اموال مدیون را اعم از مورد رهن و غیر آن برای استیفای طلب خود معرفی نماید. در این صورت نیز اموال به شرح فوق از طریق حراج به فروش رسیده یا به بانک واگذار خواهد شد. احراز تخصیص وام به طرح صنعتی یا معدنی طبق ضوابطی خواهد بود که بنا به پیشنهاد بانک مرکزی ایران و تصویب شورای پول و اعتبار تعیین می‌گردد و منوط به قید آن در سند رسمی مربوط به اخذ وام خواهد بود.»

به این ترتیب ملاحظه می‌شود که در مورد بانک‌ها اجازه داده شده است که در حراج مرتبه دوم اگر مبلغ ارزیابی کمتر از بدهی و هزینه‌ها و خسارات باشد، حراج از مبلغ ارزیابی شروع شود و بقیه‌ی طلب از سایر اموال مدیون استیفاء گردد. البته این مخصوص وام‌های صنعتی و معدنی است که در متن سند رسمی قید شده باشد.

باید دانست که اشکالاتی که فقهای شورای نگهبان درخصوص مشروع نبودن پاره‌ای از مقررات ماده ۳۴ قانون ثبت بیان نموده‌اند در مورد تبصره مرقوم نیز جاری است.

۱۷۱ـ حقوق و تکالیف بدهکار اسناد رهنی و شرطی

ماده‌ی ۳۴ مکرر قانون ثبت اصلاحی سال ۱۳۵۱ به بدهکار اجازه می‌دهد که با تودیع کلیه بدهی خود اعم از اصل واجور و خسارت قانونی و حقوق اجرایی نزد سردفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده‌ی سند یا در صندوق ثبت یا هر مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین می‌نماید معامله را فسخ و رهن و وثیقه را فک و مورد معامله را آزاد و آن را با دیگری معامله نماید. در این مورد عبارت ماده مذکور چنین است: «در کلیه‌ی معاملات مذکور در ماده ۳۴ این قانون بدهکار می‌تواند با تودیع کلیه بدهی خود اعم از اصل واجور و خسارت قانونی و حقوق اجرایی نزد سردفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده‌ی سند، مورد معامله را آزاد و آن را با دیگری معامله نماید یا کلیه‌ی بدهی خود را در صندوق ثبت یا هر مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین می‌نماید تودیع و با تسلیم مدرک تودیعی به دفترخانه‌ی تنظیم‌کننده‌ی سند موجبات فسخ و فک سند را فراهم کند.

دفاتر اسناد رسمی مکلفند وجوه امانی مذکور را بلافاصله و در صورت انقضای وقت اداری در اولین وقت اداری بعد به صندوق ثبت تحویل نمایند...»

۱۷۲ـ حقوق سایر بستانکاران و امکان استیفاء آن از مورد وثیقه

در ماده‌ی ۳۴ مکرر قانون ثبت که قبلاً قسمتی از آن آورده شد به سایر بستانکاران نیز اجازه داده شده است که با پرداخت کلیه‌ی بدهی موضوع سند به بستانکار دارای وثیقه و نیز پرداخت حقوق

دولت به اداره‌ی ثبت و یا تودیع آن در صندوق ثبت و یا هر مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین می‌نماید تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره‌ی ثبت بنمایند. در این مورد ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت مقرر می‌دارد که: «... هر بستانکاری که حق درخواست بازداشت اموال بدهکار را دارد نیز می‌تواند کلیه بدهی موضوع سند به بستانکار دیگر و نیز حقوق دولت را پرداخت و یا در صندوق ثبت و یا هر مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین می‌نماید تودیع و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره‌ی ثبت بنماید. هرگاه مدت سند باقی باشد حق بستانکار تا آخر مدت رعایت شود.

در صورت صدور اجراییه گواهی اداره اجراء در مورد بلامانع بودن فک سند و فسخ معامله یا انجام معامله نیز ضروری خواهد بود.

در کلیه‌ی موارد مذکور فوق هرگاه منافع مال مورد معامله حق سکنی یا حقوق دیگری بوده و به بستانکار منتقل شده باشد باید حق نامبرده تا آخر مدت مذکور در سند رعایت شود.»

به‌طوری که ملاحظه می‌شود. استفاده از این حق برای سایر بستانکاران مشروط به سه شرط است:

الفـ اگر مدت سند باقی باشد حق بستانکار اول (دارنده‌ی وثیقه) تا آخر مدت باید رعایت گردد.

بـ اگر قبلاً نسبت به مورد سند اجراییه صادر شده باشد باید از اداره‌ی اجراء ثبت گواهی مبنی بر بلامانع بودن فک سند و فسخ معامله یا انجام معامله نیز تحصیل گردد.

جـ اگر منافع مال مورد معامله با حق استرداد برای مدتی به بستانکار اول منتقل شده باشد باید حق او تا آخر مدت رعایت شود.

۱۷۳ـ انتقال قهری حق استرداد به وزّاث بدهکار موجب تجزیه مورد مطالعه نخواهد بود

تبصره‌ی ۱ ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت تصریح دارد به اینکه: «انتقال قهری حق استرداد به وراث بدهکار موجب تجزیه مورد معامله نخواهد بود. بنابراین هرگاه قبل از صدور اجراییه یا قبل از خاتمه عملیات اجرایی کلیه‌ی بدهی و خسارت قانونی و حق اجراء در صورت صدور اجراییه از ناحیه‌ی احد از وراث مدیون در صندوق ثبت یا مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین نماید تودیع شود مال مورد معامله در وثیقه‌ی وارث مزبور قرار می‌گیرد. در این مورد هرگاه هر یک از وراث به نسبت سهم‌الارث بدهی خود را به وارث مزبور بپردازد به همان نسبت از مورد وثیقه به نفع او آزاد خواهد شد.

ترتیب و نحوه‌ی وصول طلب وارث پرداخت‌کننده‌ی دین از سایر وراث به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری[1] خواهد بود.

۱- رجوع کنید به مواد ۲۶ تا ۲۹ آیین‌نامه طرز اجراییه معاملات شرطی و رهنی و با حق استرداد مصوب ۱۶ اردیبهشت ماه ۱۳۵۲ وزارت دادگستری با اصلاحات بعدی.

۱۷۴ـ خاتمه‌ی عملیات اجرایی

برابر تبصره ۲ ماده‌ی ۳۴ مکرر قانون ثبت، عملیات اجرایی در مورد اسناد دارای وثیقه در یکی از صورت‌های زیر خاتمه می‌یابد:

الف ـ با صدور سند انتقال مورد وثیقه.

ب ـ با تحویل مال منقول به طلبکار.

ج ـ با پرداخت طلب بستانکار.

د ـ با اجراء تعهد مذکور در سند.

هـ ـ با تنظیم صورت مجلس حراج در صورتی که مال از طریق حراج به فروش برسد.

۱۷۵ـ نسخ ماده ۳۵ قانون ثبت

ماده ۳۵ قانون ثبت می‌گوید: «محاکم عدلیه در هیچ مورد نسبت به وجه‌الالتزام مقرر در معاملات مذکور در ماده‌ی ۳۳ و معاملات استقراضی بیش از صدی پانزده در سال به نسبت مدت تأخیر و ادارات ثبت بیش از صدی دوازده در سال ورقه‌ی لازم‌الاجراء صادر نخواهند کرد.»

قسمت اول این ماده به وسیله‌ی ماده ۷۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی که حداکثر خسارت تأخیر تأدیه را دوازده درصد در سال تعیین نموده است نسخ گردیده و کل آن با توجه به نظریه‌ی فقهای شورای نگهبان درخصوص مشروع نبودن زیان دیرکرد غیرقابل اجراء است.

ماده‌ی ۳۶ قانون ثبت نیز که راجع به خسارت تأخیر تأدیه است با توجه به نظریه‌ی فقهای شورای نگهبان درخصوص خسارت تأخیر تأدیه غیرقابل اجراء است.

۱۷۶ـ عطف به ماسبق شدن مقررات ماده ۳۴ قانون ثبت

ماده‌ی ۳۷ قانون ثبت مقررات ماده ۳۴ را درخصوص معاملات رهنی و معاملات با حق استردادی که قبل از تاریخ اجرای قانون ثبت (یعنی قبل از فروردین ۱۳۱۱) و پس از ثبت ملک در دفتر املاک واقع شده است لازم‌الرعایه دانسته و آن را عطف به ماسبق کرده است. متن آن ماده چنین است: «نسبت به معاملات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون و پس از ثبت ملک واقع شده مقررات ماده ۳۴ لازم‌الرعایه خواهد بود.»

ماده‌ی ۳۸ قانون ثبت کلاً راجع به صدور حکم در محاکم است و چون ارتباطی به اجراء مفاد اسناد رسمی ندارد از شرح و تفسیر آن خودداری می‌کنیم.

۱۷۷ـ نظم عمومی در مقررات ثبتی

به‌طوری که از ماده ۳۹ قانون ثبت استفاده می‌شود مقررات مذکور در مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۷ و ۳۸ قانون ثبت مربوط به نظم عمومی است و هر قراردادی که برخلاف مقررات مذکور در آن مواد

منعقد شود باطل و کان لم یکن است متن ماده ۳۹ چنین است: «حقوقی که در مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۷ و ۳۸ برای انتقال‌دهنده مقرر است قبل از انقضاء مدت حق استرداد قابل اسقاط نیست. هر قرارداد مخالف این ترتیب باطل و کان لم یکن خواهد بود خواه قبل از این قانون باشد خواه بعد و اعم از اینکه به موجب سند رسمی باشد یا غیررسمی.»

ماده‌ی ۴۰ قانون ثبت نیز در تأکید این مطلب تصریح نموده است که هر قاضی یا مأمور دولتی که از مقررات مواد ۳۳ تا ۳۹ قانون ثبت تخلف نماید به مجازات انتظامی از درجه چهار (انفصال موقت) به بالا محکوم خواهد شد. متن ماده این است: «تخلّف قضاة و مأمورین دولت از مقررات مواد ۳۳ـ ۳۴ـ ۳۵ـ ۳۶ـ ۳۷ـ ۳۸ـ ۳۹ مستلزم مجازات انتظامی از درجه چهار به بالا است.»

مبحث سوم شکایات اجرایی

۱۷۸ـ شکایت از اجراء اسناد

شکایت حاصله در اثر اجراء اسناد رسمی یا از دستور اجراء سند است و یا از عملیات اجرایی یعنی اقدامات اجرای ثبت یا مأمورین اجراء و در مورد شکایت از دستور اجراء یا شاکی ادعاء جعلیت سند را دارد و شخص معینی را به عنوان جاعل معرفی می‌کند یا نه؟ بنابراین سه نوع شکایت از اجراء مفاد اسناد رسمی ممکن است مطرح شود:

الفـ شکایت از دستور اجراء سند رسمی به ادعاء مجعول بودن سند با معرفی جاعل.

بـ شکایت از دستور اجراء سند رسمی به ادعاء مجعول بودن آن بدون تعیین جاعل یا به ادعاء مخالف بودن مدلول آن با قانون و یا امثال آن.

جـ شکایت از اقدامات اجرایی و عملیات مأمورین اجراء.

و اینک می‌پردازیم به توضیح هر یک:

۱۷۸/۱ـ الف‌ـ شکایت از دستور اجراء سند رسمی به ادعاء مجعول بودن آن با معرفی جاعل.

مرجع رسیدگی به این شکایت دادسرای عمومی محل وقوع جرم[1] یعنی محل جعل سند است و طبق مقررات قانون آیین دادرسی کیفری و ماده ۹۹ قانون ثبت اسناد و املاک طرح چنین شکایتی عملیات اجرایی را موقوف نمی‌کند مگر پس از اینکه مستنطق (بازپرس) قرار مجرمیت متهم را صادر

۱ـ فعلاً دادگاه عمومی محل

مدعی‌العموم (دادستان) هم با آن موافقت کرده باشد.

۱۷۸/۲ـ ب ـ شکایت از دستور اجراء اسناد رسمی بدون تعیین جاعل

مطابق ماده‌ی ۱ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۲۷ شهریورماه ۱۳۲۲ که به این عبارت است:

«هر کس دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته، یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجرای سند رسمی داشته باشد می‌تواند به ترتیب مقرر در آیین دادرسی مدنی اقامه دعوی نماید» و برابر ماده ۲ همان قانون «مرجع رسیدگی به دعاوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی دادگاه صلاحیت‌دار محلی است که در حوزه‌ی آن دستور اجراء داده شده است.»

در این دو ماده چند مطلب بیان شده است:

۱ـ هر کس یعنی هر بدهکاری یا متعهدی که اجراییه به طرفیت او صادر گردیده است در موارد زیر می‌تواند با تقدیم دادخواست اقامه دعوی و طرح شکایت نماید:

اولاًـ مدعی باشد که دستور اجراء سند مخالف مدلول سند است. مثلاً در جایی که مفاد سند تسلیم عین معینی باشد (مانند مهری که صد سکه طلا باشد) و اجراییه نسبت به قیمت آن صادر شود.

ثانیاً مدعی باشد که دستور اجراء سند مخالف قانون است، مثلاً سند ذمه‌ای حکایت از بدهی شخصی بابت باختن در قمار دارد و به تقاضای طلبکار اجراییه برای وصول آن صادر شده است. بدهکار می‌تواند با طرح دعوی به عنوان اینکه سند مخالف قانون تنظیم شده است، زیرا قمار غیرمشروع می‌باشد و موجب اشتغال ذمه یا تملک نمی‌گردد از دستور اجراء آن شکایت نماید.

ثالثاً به جهت دیگری از قبیل مجعول بودن سند یا تأدیه وجه آن یا مشروط بودن سند به حصول شرطی که حاصل نشده است شکایت داشته باشد.

۲ـ شکایت باید به صورت دادخواست و طرح دعوی حقوقی باشد و مرجع رسیدگی به آن دادگاه محلی است که در حوزه‌ی آن دادگاه دستور اجراء سند داده شده است یعنی دفترخانه یا اداره ثبت صادرکننده اجراییه در حوزه آن واقع است.

ماده ۳ قانون مذکور برای تسریع در تعیین تکلیف مقرر داشته است که رسیدگی به دعاوی مزبور خارج از نوبت به عمل آید.

این شکایات هم همان‌طور که در ماده ۴ قانون مذکور آمده است مانع از جریان عملیات اجرایی نیست مگر در صورتی که دادگاه حکم به بطلان دستور اجراء بدهد یا قرار توقیف عملیات اجرایی را صادر نماید.

۱۷۸/۳ـ ج ـ شکایت از اقدامات اجرایی و عملیات مأمورین اجراء

ماده ۸ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۲۷ شهریورماه ۱۳۲۲ که بعضی از مواد آن قبلاً تشریح شد ترتیب شکایت از طرز عمل و اقدامات اجرایی و مرجع رسیدگی به آن را به عهده‌ی آیین‌نامه‌ی وزارت دادگستری گذاشته است و آیین‌نامه‌ی اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ٦ تیرماه ۱۳۵۵ وزارت دادگستری در فصل دوازدهم این مسأله را مطرح و بیان نموده است.

به موجب ماده‌ی ۲۲۹ آیین‌نامه‌ی مذکور پس از شروع عملیات اجرایی هر کس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرایی شکایت داشته باشد می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر کند. نظر رئیس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذینفع ابلاغ می‌شود و اگر آنها شکایتی از نظر رئیس ثبت داشته باشند می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ، شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت صلاحیتدار (یعنی هیأت نظارت استانی که اداره ثبت مورد شکایت در حوزه‌ی آن واقع شده است) تسلیم نمایند تا قضیه برابر بند ۸ ماده‌ی ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و رسیدگی گردد.

آنچه ذکر شد مربوط به اسنادی است که وسیله‌ی اجراء ثبت اجراء می‌شود اما اسناد رسمی مربوط به مطالبات دولت که وسیله اجراییات اداره امور اقتصادی و دارایی اجراء می‌شود، رسیدگی به شکایت از اقدامات اجرایی و عملیات مأمورین اجراء در مورد آنها خارج از صلاحیت رئیس ثبت بوده و طبق ماده‌ی ۳۱٦ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب اسفند ۱۳٦٦ در هیأت حل اختلاف مالیاتی رسیدگی می‌شود. متن ماده مرقوم چنین است: «مرجع رسیدگی به شکایات ناشی از اقدامات اجرایی راجع به مطالبات دولت از اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی که طبق مقررات اجرایی مالیات‌ها قابل مطالبه و وصول می‌باشد هیأت حل اختلاف مالیاتی خواهد بود. به شکایات مزبور به فوریت و خارج از نوبت رسیدگی و رأی صادر خواهد شد. رأی صادره قطعی و لازم‌الاجراء است.»

شکایت از عملیات مأمورین اجراء و اقدامات اجرایی نیز مانع عملیات اجرایی نیست مگر اینکه رأی نهایی بر ابطال آنها صادر شود و در این صورت علمیات اجرایی ابطال شده تجدید خواهد شد.

مبحث چهارم ـ توقیف عملیات اجرایی

۱۷۹ـ موارد توقیف عملیات اجرایی

در سه مورد عملیات اجرایی نسبت به سند رسمی متوقف می‌شود.

۱ـ در صورتی که نسبت به سند رسمی مورد اجراء ادعاء جعل شده و شخص معینی به عنوان جاعل معرفی شده و بازپرس قرار مجرمیت او را به اتهام جعل صادر نموده و دادستان با آن قرار موافقت کرده باشد در این صورت بنابر مستفاد از ماده ۹۹ قانون ثبت، دادستان باید شرحی به اداره ثبت مربوط بنویسد که از ادامه‌ی عملیات اجرایی تا صدور حکم قطعی خودداری نمایند.

ماده ۹۹ قانون ثبت چنین است: «ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی‌کند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی‌العموم هم موافقت کرده باشد.»

۲ـ در صورتی که از دستور اجراء سند به دادگاه حقوقی شکایت شده و دادگاه قرار توقیف عملیات اجرایی را صادر نموده باشد. برابر ماده ۵ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب شهریور ۱۳۲۲ در دو مورد دادگاه بعد از گرفتن تأمین به درخواست مدعی قرار توقیف عملیات اجرایی را می‌دهد:

الف ـ در صورتی که دادگاه دلایل شکایت را قوی بداند. مثلاً مدعی به استناد اینکه مفاد سند مخالف قانون است درخواست ابطال و توقیف اجراییه را نموده باشد و متن سند حاکی از بودن دین حاصل از قمار، باشد.

ب ـ در صورتی که در اجراء سند ضرر جبران‌ناپذیر باشد، در اینجا باید دانست که منظور از ضرر جبران‌ناپذیر ضرر فاحش و زیادی است که بستانکار یا متعهدله قادر بر جبران آن نباشد. نه اینکه اصلاً غیرقابل جبران باشد. مثلاً مورد اجراییه تخریب ساختمانی باشد که اگر خراب شود. متعهدله توانایی بازسازی آن را در صورت ابطال اجراییه نداشته باشد.

در دو صورت بالا دادگاه پس از گرفتن تأمینی که معادل خسارت احتمالی ناشی از تأخیر اجرای مفاد سند خواهد بود قرار توقیف عملیات اجرایی را صادر می‌کند و اداره ثبت مکلف است که با وصول قرار دادگاه از ادامه‌ی عملیات اجرایی تا فسخ قرار یا صدور حکم بر بطلان دعوی خواهان خودداری نماید.

متن ماده‌ی ۵ قانون مذکوز چنین است: «در صورتی که دادگاه دلایل شکایت را قوی بداند یا در اجراء سند رسمی ضرر جبران‌ناپذیر باشد به درخواست مدعی بعد از گرفتن تأمین قرار توقیف عملیات اجرایی را می‌دهد. ترتیب تأمین همان است که در قوانین دادرسی مدنی برای تأمین خواسته مقرر است و در صورتی که موضوع سند لازم‌الاجراء وجه نقد باشد و مدعی وجه نقد بدهد آن وجه در صندوق ثبت محل توقیف می‌شود و تأمین دیگر گرفته نخواهد شد.»

۳ـ در صورت صدور حکم بر ابطال اجراییه. ماده‌ی ۴ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت دفاتر رسمی مصوب شهریور ۱۳۲۲ می‌گوید: «اقامه دعوی مانع از جریان عملیات اجرایی نیست مگر در صورتی که دادگاه حکم به بطلان دستور اجراء داده و یا قراری دایر به توقیف عملیات اجرایی بدهد.»

به‌طوری که ماده‌ی مرقوم دلالت می‌کند در مواردی که دادگاه حکم بر ابطال اجراییه صادر نماید اداره ثبت باید عملیات اجرایی را متوقف سازد.

باب ششم

جرایم و مجازات

۱۸۰- جرایم مربوط به ثبت اسناد

قانون ثبت برای پاره‌ای از تخلفات عمده‌ی مسؤولین دفاتر اسناد رسمی و مستخدمین ثبت مجازات‌های شدیدی قایل شده و آنها را در ردیف جعل در اسناد رسمی قرار داده که مجازاتش در صورتی که مرتکب کارمند دولت باشد طبق ماده ۵۳۲ قانون مجازات اسلامی علاوه بر مجازات اداری و جبران خسارات وارده از یک سال تا پنج سال حبس و یا شش تا سی میلیون ریال جزای نقدی است و اگر کارمند دولت نباشد طبق ماده ۵۳۳ همان قانون علاوه بر جبران خسارت وارده شش ماه تا سه سال حبس و یا سه تا هیجده میلیون ریال جزای نقدی می‌باشد.

جرایم مذکور یعنی جرایمی که مجازات جعل در اسناد رسمی را دارد به شرح زیر است:

۱- ثبت اسناد مجعوله یا مزوره.

۲- ثبت سند بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند. مثلاً اگر سر دفتری سند معامله‌ای را بدون حضور طرفین ثبت نماید و در این کار تعمد داشته باشد به مجازات جعل در اسناد رسمی محکوم خواهد شد.

۳- ثبت سند به نام کسانی که آن معامله را نکرده‌اند.

۴- ثبت سند به تاریخ مقدم یا مؤخر.

۵- معدوم کردن تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت اسناد.

۶- پنهان و مکتوم نمودن دفتر یا دفاتر ثبت اسناد.

۷- کشیدن ورقی از دفاتر ثبت اسناد.

۸- از اعتبار انداختن ثبت سند به وسیله‌ی ارتکاب اعمال متقلبانه.

۹- ثبت سند انتقال با علم به عدم مالکیت انتقال‌دهنده.

۱۰- ثبت سندی که به‌طور وضوح سندیت نداشته یا از سندیت افتاده است.

۱۱- دادن تصدیق مخالف واقع.

باید دانست که **اولاً** شرط جرم شناخته شدن اعمال مشروحه‌ی بالا آن است که از روی عمد انجام شده باشد.

ثانیاً- ده مورد اول چه وسیله‌ی سردفتران اسناد رسمی ارتکاب شود چه توسط کارکنان اداره ثبت جرم محسوب می‌شود ولی مورد یازده اختصاص دارد به کارکنان اداره ثبت اسناد و املاک. مستند این اظهارنظر مادتین ۱۰۰ و ۱۰۳ قانون ثبت است که عیناً درج می‌گردد:

ماده ۱۰۰- «هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی عامداً یکی از جرم‌های ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد:

«**اولاً** اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

ثانیاً- سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.

ثالثاًـ سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند.
رابعاًـ تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.
خامساًـ تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسایل متقلبانه‌ی دیگر ثبت سندی را از اعتبار بیندازد.
سادساًـ اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال‌دهنده ثبت کند.
سابعاًـ سندی را که به‌طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت کند.»

ماده‌ی ۱۰۳ـ «هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عامداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود.»

به‌طوری که ملاحظه می‌شود، ده مورد اول مربوط به ثبت اسناد در دفاتر و یا مخدوش کردن و پنهان کردن و معدوم کردن عمدی دفاتر ثبت اسناد است و این جرایم باید در دفاتر ثبت اسناد رخ دهد تا با احراز عمدی بودن آنها، جعل در اسناد رسمی به شمار آید.

همچنین باید گفته شود که تمام جرایم ذکر شده از جرایم عمومی بوده و تعقیب آنها محتاج به شکایت شاکی خصوصی نیست و گذشت شاکی خصوصی هم موجب موقوف شدن تعقیب یا موقوف شدن اجراء حکم نمی‌شود.

۱۸۱ـ تخلفات اداری

قانون ثبت در باب ششم که تحت عنوان جرایم و مجازات است چند مورد را ضمن مواد ۱۰۱ و ۱۰۳ ذکر کرده است که جنبه جزایی ندارد و همان‌طور که در ماده ۱۰۳ تصریح شده فقط تخلف اداری محسوب می‌شود، این کار در حقیقت مسامحه‌ی در تعبیر است، یعنی از تخلفات اداری مشروحه در آن مواد که در دادگاه‌های اداری (فعلاً هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری) رسیدگی می‌شود و ارتباطی به قوه قضاییه و مراجع جزایی (اعم از دادسرا و دادگاه‌های کیفری) ندارد به «جرایم» تعبیر کرده است. به هر حال با عنایت به این اشکال به توضیح آن موارد می‌پردازیم.

۱ـ برابر ماده‌ی ۱۰۱ قانون ثبت هرگاه یکی از اعضاء ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه‌ی مملکتی داشته ثبت کند از یک سال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهد شد. در این ماده آنچه مورد نظر قانونگذار واقع شده است ثبت اسنادی است که مفاد آنها مخالفت صریح با قوانین موضوعه دارد، آن هم توسط اعضاء اداره ثبت. بنابراین اگر مفاد سند مخالفت صریح با قوانین موضوعه نداشته باشد بلکه بر حسب استنباط و استنتاج اهل فن مخالف قانون محسوب شود از شمول این ماده خارج است، یعنی مسائل نظری مشمول ماده‌ی ۱۰۱ قانون ثبت نیست. همچنین اگر ثبت‌کننده‌ی سند از اعضاء ثبت اسناد و املاک نباشد مشمول این ماده نخواهد بود. در اینجا این سؤال مطرح می‌شود که چه فرقی بین اعضاء ثبت و مسؤولین دفاتر اسناد رسمی وجود دارد

و چرا مادهی ۱۰۱ تعمیم داده نشده تا شامل سردفتران اسناد رسمی هم بشود؟ شاید در پاسخ این سؤال بتوان گفت که چون در زمان تصویب قانون ثبت (اسفند ۱۳۱۰) این امر در ذهن قانونگذاران و اولیاء امور قوت داشته است که مجازات‌های اداری خاص کارکنان دولت است و شامل غیر آنان و منجمله سردفتران اسناد رسمی نمی‌شود لذا عبارت قانون به نحوی انشاء شده که شامل غیرکارکنان و اعضاء ادارهی ثبت نگردد و در مادهی ۱۰۲ نیز همین اصل رعایت شده است و چون در تفسیر قوانین جزایی و قوانینی که متضمن وضع مجازات، اعم از اداری و انتظامی و کیفری می‌باشد باید از روش تفسیر مضیق و عمل به قدر متیقن پیروی نمود لذا نمی‌توان گفت که مفاد مادهی ۱۰۱ قانون ثبت در مورد سردفتران هم اعمال می‌گردد.

۲ـ برابر مادهی ۱۰۲ قانون ثبت هرگاه یکی از اعضاء ثبت اسناد و املاک مرتکب یکی از تخلفات زیر شود به یک سال تا سه سال انفصال از خدمات دولتی محکوم می‌گردد.

الف ـ ثبت سند قبل از احراز هویت متعاملین یا متعهد.

ب ـ ثبت سند قبل از احراز اهلیت متعاملین یا متعهد.

ج ـ ثبت سند قبل از احراز قابل ثبت بودن آن.

در اینجا باید اضافه شود که مادهی ۸۶ قانون ثبت. سردفتران اسناد رسمی را هم که بدون احراز هویت متعاملین یا متعهد به نحوی که در قانون آمده است سندی را ثبت نمایند مشمول مادهی ۱۰۲ قانون ثبت قرار داده است. اما در مورد سایر تخلفات سردفتران، بر طبق آیین‌نامه‌های قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران عمل می‌شود.

برای اینکه تصور نشود که جرایم و تخلفات کارکنان ثبت منحصر است به آنچه در مواد ۱۰۰ و ۱۰۱ و ۱۰۲ و ۱۰۳ ذکر شده مادهی ۱۰۴ قانون ثبت می‌گوید: «در موارد تقصیراتی که مجازات آنها به موجب این باب معین نشده مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری می‌شوند موافق مقررات قوانین جزایی و یا قانون استخدام تعقیب و مجازات خواهند شد.»

۱۸۲ـ جرایم مربوط به ثبت املاک

همان‌طور که قبلاً به اختصار بیان شد قانون ثبت برای کسانی که ملک دیگران را به نام خود به ثبت دهند یا با ثالثی تبانی کنند و ملک به نام شخص ثالث ثبت شود در مواردی مجازت کلاهبرداری که طبق مادهی ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری از یک تا هفت سال حبس و جزای نقدی معادل مالی که اخذ نموده است می‌باشد، تعیین نموده است. این موارد در مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ قانون ثبت ذکر شده است و ما آنها را تا حدی که این درس اجازه می‌دهد تشریح می‌کنیم. ماده ۱۰۵ قانون ثبت می‌گوید: «جزء در مورد مذکور در مادهی ۳۳ (راجع به بیع شرط و امثال آن) هر کس تقاضای ثبت ملکی را بنماید که قبلاً به دیگری انتقال داده یا با

علم به اینکه به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از او شده است. تقاضای ثبت نماید کلاهبردار محسوب می‌شود و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولی در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک، مالک نبوده و معهذا سند مالکیت بگیرد یا سند مالکیت نگرفته ولی پس از اخطار اداره‌ی ثبت حاضر برای تصدیق حق طرف نباشد.» در این ماده پنج مورد ذکر شده و برای آنها مجازات کلاهبرداری تعیین گردیده است:

۱ـ تقاضای ثبت ملکی که متقاضی ثبت قبلاً آن را به دیگری انتقال داده است.

۲ـ تقاضای ثبت ملکی که قبلاً به نحوی سلب مالکیت از متقاضی شده و او با علم به این امر اقدام به ثبت آن نماید.

۳ـ اخذ سند مالکیت توسط کسی که بعد از تقاضای ثبت آن را به دیگری انتقال داده معهذا اقدام به گرفتن سند مالکیت نماید.

۴ـ اخذ سند مالکیت توسط کسی که بعد از تقاضای ثبت از او به نحوی از انحاء سلب مالکیت شده و او با علم به این امر سند مالکیت بگیرد.

۵ـ عدم حضور در اداره‌ی ثبت برای تصدیق حق طرف در مواردی که متقاضی ثبت پس از تقاضای ثبت آن را به دیگری انتقال دهد و اقدامی هم برای گرفتن سند مالکیت به نام خود ننماید ولی پس از اخطار اداره‌ی ثبت به او، برای تصدیق حق طرف در اداره‌ی ثبت حاضر نشود.

ماده‌ی ۱۰۶ «مقررات فوق در مورد وارثی نیز جاری است که با علم به انتقال ملک از طرف مورث خود یا با علم به اینکه به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از مورث او شده بوده است تقاضای ثبت آن ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت آن ملک را به اسم خود کرده و یا مطابق قسمت اخیر ماده‌ی فوق پس از اخطار اداره‌ی ثبت رفتار نکند. در تمام این موارد علم وارث باید یا به وسیله‌ی امضاء یا مهر و یا نوشته به خط او محرز شود.»

در این ماده نیز پنج مورد مذکور در ماده‌ی ۱۰۵ برای وارثی که علم به انتقال ملک توسط مورث یاسلب مالکیت از او داشته و معذلک اقدام به درخواست ثبت یا اخذ سند مالکیت نموده یا برای تصدیق حق طرف در اداره‌ی ثبت حاضر نشده است جرم و مستوجب مجازات کلاهبرداری شناخته شده است.

اما جرایم مشمول این ماده فقط در صورتی قابل تعقیب و مجازات است که وارث علم داشته باشد به اینکه از مورث او سلب مالکیت شده و یا آن را به دیگری انتقال داده است و این علم هم منحصراً باید وسیله مدرک کتبی به خط و امضاء یا امضاء یا مهر وارث ثابت شود و با شهادت شهود و سایر قراین و امارات اگر احراز شود، وارث قابل تعقیب کیفری نخواهد بود. در واقع قانونگذار طریق خاصی را برای احراز علم وارث تعیین نموده و غیر آن را کافی ندانسته است.

ماده‌ی ۱۰۷ قانون ثبت می‌گوید: «هر کس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی و یا مباشرت

و به‌طور کلی هر کس نسبت به ملکی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت آن را بکند به مجازات کلاهبردار محکوم خواهد شد.»

در این ماده برای امینی که ملک مورد امانت را به نام خود تقاضای ثبت نماید مجازات کلاهبرداری تعیین شده است نکته‌ای که باید مورد توجه واقع شود آن است که امین دو نوع است یکی آنکه از طرف مالک امین شناخته شده و ملک به او تحویل گردیده است مانند مستأجر و صاحب حق انتفاع در عمری و سکنی و رقبی و مباشر و وکیل و...

دیگر آنکه قانوناً امین محسوب می‌شود مانند ولی و قیم صغار و محجورین و متولی موقوفه. در مورد اشخاص اخیرالذکر اگرچه مالک ملک آن را به امانت به آنان تحویل نداده است اما قانونگذار آنان را امین شناخته و ید آنان را یدامانی دانسته و مشمول مقررات امین کرده است. از همین رو در ماده‌ی ۱۱۱ مکرر قانون ثبت مصوب ۱۳۱۲ تصریح شده است به اینکه اگر مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ متهم کسی باشد که املاک موقوفه‌ی عام‌المنفعه را به عنوان متولی یا متصدی و یا املاک مولی علیه را به عنوان ولایت و قیمومت در تصرف دارد، تعقیب جزایی موکول به شکایت مدعی خصوصی نیست. یعنی اشخاص موصوف را امین و مشمول مادتین ۱۰۷ و ۱۰۸ دانسته و جرم آنان را از جرایم عمومی که احتیاج به شکایت مدعی خصوصی ندارد محسوب نموده است.

ماده‌ی ۱۰۸ قانون ثبت ـ هرگاه شخصی که ملک را به یکی از عناوین مذکوره در فوق متصرف بوده شخصاً تقاضای ثبت ننموده ولی به واسطه‌ی خیانت یا تبانی او ملک به نام دیگری به ثبت برسد به طریق ذیل عمل خواهد شد:

الف ـ اگر کسی که ملک به اسم او ثبت شده مشمول مقررات یکی از مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ باشد شخص او و امین هر دو به عنوان مجرم اصلی به مجازات کلاهبرداری محکوم شده و نسبت به خسارات مدعی خصوصی متضامناً مسؤول خواهند بود.

ب ـ هرگاه کسی که ملک به نام او به ثبت رسیده مشمول هیچ یک از مقررات مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد شخص مزبور به هیچ عنوان اعم از حقوقی و جزایی قابل تعقیب نیست ولی امین به عنوان مجرم اصلی تعقیب و مطابق ماده‌ی ۲۳۸ قانون مجازات عمومی محکوم شده و به علاوه برای جبران خسارت صاحب ملک در توقیف خواهد ماند. در صورتی که در ظرف پنج سال نتوانست با تأدیه خسارت یا از طریق دیگر رضایت مدعی خصوصی را فراهم سازد وزیر عدلیه از مقام سلطنت عفو او را استدعاء می‌نماید.» این ماده برای امینی که بر اثر تبانی یا خیانت او ملک به نام ثالثی ثبت می‌شود همان مجازاتی را مقرر داشته که برای امینی که ملک غیر را به نام خود ثبت می‌نماید. و امین را (اعم از اینکه امین قانونی باشد یا امین مالک) مباشر جرم ثبت ملک غیر دانسته است نه معاون و در مورد شخص ثالث تصریح می‌نماید که عمل او جرم نیست و قابل تعقیب جزایی یا حقوقی نیست مگر اینکه مشمول یکی از مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ قانون ثبت باشد و در آن صورت مجازات همان

جرم را تحمل خواهد نمود و از نظر مسؤولیت مدنی یعنی جبران خسارت صاحب ملک با امین مسؤولیت تضامنی خواهد داشت. نکته‌ی دیگری که در این ماده وجود دارد آن است که امینی که بر اثر خیانت یا تبانی او ملک به نام دیگری ثبت شده، در صورتی که آن دیگری (شخص ثالث) قابل تعقیب نباشد برای جبران خسارت صاحب ملک، پس از تحمل کیفر باید در زندان بماند تا یا حق او را تأدیه کند و یا به نحوی دیگر رضایت او را فراهم آورد و تا زمانی که رضایت او را تحصیل یا حقش را تأدیه نکرده است همچنان در زندان خواهد ماند و اگر پنج سال به این علت در زندان بود و نتوانست حق طرف را بدهد یا رضایت او را فراهم سازد تقاضای عفو او خواهد شد. یعنی قبل از انقضاء پنج سال تقاضای عفو برای او نمی‌توان کرد.

لازم به تذکر است که با توجه به ماده‌ی واحده- قانون منع توقیف اشخاص در قبال تخلف از انجام تعهدات و الزامات مالی مصوب ۲۲ آبان ۱۳۵۲ این قسمت از بند ب ماده ۱۰۸ منسوخ است. زیرا ماده مذکور می‌گوید: «از تاریخ اجرای این قانون جز در مورد جزای نقدی هیچ کس در قبال عدم پرداخت دین و محکوم‌به و تخلف از انجام سایر تعهدات و الزامات مالی توقیف نخواهد شد و کسانی که به این جهات در توقیف می‌باشند آزاد می‌شوند.»[1]

همچنین باید این مطلب گفته شود که مقررات مذکور در بند ب ماده ۱۰۸ قانون ثبت راجع به درخواست عفو مربوط به زمان مشروطیت است و در نظام جمهوری اسلامی ایران پیشنهاد عفو توسط رئیس قوه قضاییه به مقام رهبری تقدیم می‌گردد.

نکته دیگر آن است که در بند ب ماده ۱۰۸ از ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی که راجع به جرم کلاهبرداری است سخن رفته ولی آن ماده با توجه به قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری منسوخ و فعلاً مجازات کلاهبرداری بر طبق ماده‌ی ۱ آن قانون همان‌گونه که قبلاً گفته شد حبس از یک تا هفت سال و پرداخت جزای نقدی معادل مالی که اخذ کرده است می‌باشد.

ماده‌ی ۱۰۹ قانون ثبت- «هر کس نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند کلاهبردار محسوب می‌شود...»

در این ماده به‌طوری که مشهود است، تقاضای ثبت از کسی که متصرف ملکی نبوده و خود را متصرف آن قلمداد کرده است در حالی که دیگری متصرف آن بوده جرم شناخته شده و برای آن مجازات کلاهبرداری مقرر گردیده است. اما باید دانست که صرف متصرف قلمداد کردن و تقاضای ثبت نمودن برای تحقق جرم کافی نیست بلکه باید آن ملک در تصرف دیگری باشد تا ارکان جرم موضوع ماده‌ی ۱۰۹ محقق شود بنابراین اگر کسی خود را متصرف ملکی که در تصرف دیگری

۱- با تصویب ماده ۶۹۶ قانون مجازات اسلامی در سال ۱۳۷۵ حبس محکوم‌به پرداخت ضرر و زیان تا اداء محکوم به یا ثبوت اعسار او به درخواست محکوم‌له مجاز است. با این ترتیب بند ب ماده ۱۰۸ قانون ثبت مجدداً قابل اجراء است.

نیست قلمداد و تقاضای ثبت آن را بنماید مشمول ماده‌ی ۱۰۹ نخواهد بود.

همچنین لازم است گفته شود که اختلافات راجع به حدود که نتیجه‌ی متصرف قلمداد کردن اشخاص در قسمتی از محدوده است از شمول ماده‌ی ۱۰۹ خارج است و در آخر آن ماده تصریح شده است: «... اختلافات راجع به تصرف در حدود مشمول این ماده نیست.»

تکمله- منظور از تقاضای ثبت که در مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ و سایر مواد قانون ثبت آمده است اعم از تقاضانامه‌ی ثبت (که در ثبت عادی داده می‌شود) و اظهارنامه‌ی ثبتی (که در ثبت عمومی داده می‌شود) می‌باشد و برای اینکه مواد جزایی مذکور به نحوی تفسیر نشود که شامل اظهارنامه‌ی ثبتی نگردد ماده‌ی ۱۱۰ قانون ثبت به این امر تصریح نموده می‌گوید: «در مورد مواد فوق و همچنین در کلیه‌ی مواد دیگر این قانون، اظهارنامه‌ای که در مورد ثبت عمومی املاک داده شود به منزله‌ی تقاضانامه است.»

ماده‌ی ۱۱۱ قانون ثبت و تفسیر مصوب ۱۳۱۲/۵/۷ آن شرط تعقیب جرایم مربوط به ثبت ملک غیر راکه شرح دادیم شکایت شاکی خصوصی ذکر کرده و برای آنها جنبه‌ی عمومی قایل نشده و ماده‌ی ۱۱۲ همان قانون آن جرایم را قابل گذشت اعلام نموده و بالاخره ماده ۱۱۳ قانون ثبت، تصریح به عدم پذیرش شکایت مجدد شاکی پس از گذشت او می‌نماید. البته همان‌طور که قبلاً گفتیم و در ماده ۱۱۱ مکرر مصوب ۱۳۱۲ آمده است در مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ اگر متهم متولی یا متصدی موقوفه‌ی عام‌المنفعه و یا ولی یا قیم محجور باشد تعقیب او محتاج به شکایت شاکی خصوصی نیست. متن مواد اشاره شده ذیلاً آورده می‌شود.

ماده‌ی ۱۱۱ و تفسیر آن- در مورد مواد قبل (طبق تفسیر مصوب ۱۳۱۲/۵/۷ مقصود از مواد قبل مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷، ۱۰۸، ۱۰۹ می‌باشد) تعقیب متهم موکول به شکایت مدعی خصوصی است.»

باید دانست که منظور از مدعی خصوصی همان شاکی خصوصی است، زیرا در زمان تصویب ماده‌ی ۱۱۱ قانون ثبت یعنی اسفند ۱۳۱۰ هنوز قانوناً فرقی بین مدعی خصوصی و شاکی خصوصی نبوده و ماده‌ی ۹ اصلاحی ۱۳۳۵ قانون آیین دادرسی کیفری که مدعی خصوصی را به متضرر از جرمی که دادخواست ضرر و زیان تقدیم کرده است تعریف نموده در آن موقع به این صورت نبوده است.»

ماده‌ی ۱۱۱ مکرر- «اگر مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ متهم کسی باشد که املاک موقوفه‌ی عام‌المنفعه را به عنوان متولی یا متصدی یا املاک مولی علیه را به عنوان ولایت و قیمومت در تصرف دارد، تعقیب جزایی موکول به شکایت مدعی خصوصی نیست.»

ماده‌ی ۱۱۲- «در صورتی که مدعی خصوصی قبل از صدور حکم نهایی شکایت خود را مسترد داشت، تعقیب متروک خواهد شد.» مفهوم این ماده آن است که اگر گذشت شاکی خصوصی پس از صدور حکم نهایی باشد تعقیب و اجراء حکم موقوف نخواهد شد. این مفهوم با توجه به تبصره‌ی ماده‌ی ۸ قانون آیین دادرسی کیفری، الحاقی ۲ بهمن ۱۳۵۲ که تصریح دارد به اینکه در جرایم قابل

گذشت، اگر شاکی خصوصی گذشت کند، تعقیب یا محاکمه یا اجراء حکم را متوقف خواهد نمود غیرقابل استناد است و فعلاً بر طبق آن تبصره باید عمل شود.

مادهی ۱۱۳ـ «تجدید شکایت از مدعی خصوصی پذیرفته نمی‌شود.»

مفاد این ماده، در ماده ۳۶ قانون راجع به مجازات اسلامی[1] هم به این عبارت آورده و تعمیم داده شده است «در جرایمی که با گذشت متضرر از جرم تعقیب کیفری با اجرای مجازات موقوف می‌گردد، گذشت باید منجز باشد. گذشت مشروط و همچنین گذشت معلق قابل ترتیب اثر نیست. عدول از گذشت نیز مسموع نخواهد بود...»

مرجع رسیدگی به دعوی ضرر و زیان در جرایم راجع به ثبت ملک غیر

برابر اصول کلی و مستفاد از مواد ۱۲ و ۱۵ و ۱۶ قانون آیین دادرسی کیفری، متضرر از جرم برای مطالبه‌ی خسارات ناشی از جرم می‌تواند به دادگاه حقوقی مراجعه نماید و دادخواست بدهد یا ضمن شکایت جزایی از دادگاه کیفری مطالبه کند، مشروط بر اینکه دادخواست ضرر و زیان را تا اولین جلسه دادرسی تقدیم کرده باشد و به هر حال بعد از صدور حکم جزایی نمی‌تواند دادخواست ضرر و زیان به دادگاه کیفری بدهد و اگر چنین کند دادگاه کیفری صلاحیت رسیدگی به آن را ندارد. اما در مورد ثبت ملک غیرماده ۱۱۴ قانون ثبت استثنایی بر این قاعده‌ی کلی دارد نموده و تصریح کرده است که دادخواست ضرر و زیان در مورد جرایم مذکور در مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷، ۱۰۸ و ۱۰۹، حتی پس از صدور حکم کیفری منحصراً باید به دادگاه کیفری رسیدگی‌کننده به امر جزایی داده شود.

عبارت ماده‌ی مذکور در این مورد چنین است: «... تعیین میزان خسارت با محکمه‌ایست که به جنبه‌ی جزایی رسیدگی کرده ولو اینکه عرض حال خسارت از طرف مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزایی داده شده باشد....»

حال که صحبت از ماده ۱۱۴ قانون ثبت شد باید بگوییم که قسمت اول آن ماده که تصریح دارد به اینکه متهم پس از تحمل مجازات کلاهبرداری، تا زمانی که محکوم به مالی موضوع حکم ضرر و زیان مدعی خصوصی را نپرداخته یا رضایت او را تحصیل نکرده است باید در توقیف بماند، با توجه به ماده واحده قانون منع توقیف اشخاص در قبال تخلف از انجام تعهدات و الزامات مالی که قبلاً ذکر شد منسوخ است.[2]

۱ـ قانون راجع به مجازات اسلامی به واسطهٔ انقضاء مدت عمل به آن منسوخ است و مفاد ماده ۳۶ آن قانون در ماده ۲۳ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۰ آمده است.

۲ـ همان‌طور که در پاورقی صفحات قبل ذکر شد با تصویب ماده ۶۹۶ قانون مجازات اسلامی در سال ←

تکملهـ مادهی ۱۱۵ قانون ثبت که عیناً از قانون ثبت مصوب ۱۳۰۸ (مادهی ۲۳۲ آن قانون) گرفته شده است مقررات مواد ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷، ۱۰۸ و ۱۰۹ را به جرایمی که قبل از اسفند ۱۳۰۸ ارتکاب شده است نیز تعمیم و سرایت داده که چون فعلاً موردی ندارد از شرح آن خودداری می‌کنیم.

۱۸۳ـ مرور زمان ثبت ملک غیر

به‌طوری که از مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ تا ۱۰۹ قانون ثبت برمی‌آید در بسیاری از موارد تقاضای ثبت ملک غیرجرم شناخته شده و در بعضی از موارد اخذ سند مالکیت جرم دانسته شده و در مواردی هم عدم حضور برای تصدیق حق طرف یا تبانی امین با شخص ثالث جرم محسوب گردیده است. اینک در مورد تقاضای ثبت ملک غیر ذکر این نکته لازم است که هیأت عمومی دیوانعالی کشور بر طبق قانون وحدت رویه قضایی رأیی به شماره ۴۲۵۳/۱۳۳۸/۹/۱۴ داده است که دلالت دارد بر اینکه تقاضای ثبت جرم مستمر است و تا زمانی که ملک در دفتر املاک ثبت نشده است تقاضای ثبت استمرار دارد و در نتیجه مرور زمان جرایم ناشی از تقاضای ثبت ملک غیر، از زمانی شروع می‌شود که ملک در دفتر املاک ثبت شده است. نه از زمانی که اظهارنامه‌ی ثبتی (در ثبت عمومی) یا تقاضانامه (در ثبت عادی) داده شده است. متن رأی مذکور که لازم‌الاتباع و در حکم قانون است چنین است: «تحقق وقوع بزه ثبت ملک متصرفی غیرموضوع ماده ۱۰۹ قانون ثبت موکول به ثبت آن ملک به نام متقاضی در دفتر املاک می‌باشد. بنابراین مبدأ مرور زمان بزه مذکور تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک است.» این رأی اگرچه درخصوص ماده ۱۰۹ قانون ثبت می‌باشد ولی با امعان نظر در آن ماده که تقاضای ثبت را جرم شمرده و برای آن مجازات کلاهبرداری تعیین نموده است و با التفات بـه استدلال هـیأت عـمومی دیوانعالی کشور ملاکاً در تمام مواردی که تقاضای ثبت جرم شناخته شده است، حاکم و نافذ است.

۱۸۴ـ مرور زمان کیفری از نظر شرع و قانون

در اینجا چون از مبدأ مرور زمان در جرم ثبت ملک غیر صحبت شد مناسب است که بحثی راجع به مرور زمان کیفری و مشروعیت یا عدم مشروعیت آن بکنیم. نخست می‌گوییم منظور از مرور زمان کیفری گذشتن مدتی است که پس از آن تعقیب کیفری مرتکب جرم ممکن نیست و این مدت در مواد ۴۹ تا ۵۳ قانون مجازات عمومی ذکر شده است. اکنون این سؤالات مطرح است:

۱ـ آیا مقررات قانون مجازات عمومی درخصوص مرور زمان در امر کیفری و ماده‌ی ۸ قـانون آیین دادرسی کیفری نسخ شده است یا نه؟

۲ـ آیا مرور زمان در امور کیفری مخالف شرع انور اسلام است یا نه؟

→ ۱۳۷۵ بازداشت محکوم به پرداخت ضرر و زیان به درخواست محکوم‌له بلااشکالست و با این ترتیب قسمت اول ماده ۱۱۴ قابل اجراء می‌باشد.

در مورد سؤال اول می‌گوییم که مقررات راجع به مرور زمان کیفری نه صریحاً نسخ شده است نه ضمناً زیرا قوانین مؤخرالتصویب که پس از پیروزی انقلاب شکوهمند اسلامی توسط شورای انقلاب یا مجلس شورای اسلامی تصویب شده است هیچگونه مطلبی در این خصوص ندارد و تصریحاً یا تلویحاً دلالت بر عدم تأثیر مرور زمان و نسخ مواد مربوط به آن نمی‌نماید.

ممکن است گفته شود که چون در قانون راجع به مجازات اسلامی ذکری از مرور زمان نشده است پس مرور زمان منتفی و مقررات مربوط به آن منسوخ است. اما این گفته درست نیست زیرا قانون راجع به مجازات اسلامی مانند قانون حدود و قصاص و قانون تعزیرات و قانون دیات (که آنها هم قانون راجع به مجازات اسلامی می‌باشد) قانونی خاص و مستقل است و اصلاح قانون مجازات عمومی نیست و لذا در تأثیر آنها بر قوانین قبلی و منجمله قانون مجازات عمومی می‌گوییم که موادی از قانون مجازات عمومی یا سایر قوانین که با قوانین راجع به مجازات اسلامی مغایرت دارد منسوخ ضمنی است و موادی که مغایرت ندارد به قوت خود باقی است و مسکوت بودن چیزی در یک قانون به معنای نسخ آن نیست و ملازمه با الغاء آن ندارد. بنابراین تردیدی نیست که برای مقررات مربوط به مرور زمان کیفری تاکنون ناسخی نیامده و به تصویب نرسیده است.

و در مورد سؤال دوم می‌گوییم که مرجع تشخیص مغایرت قوانین و مقررات با شرع، طبق اصل چهارم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران فقهای شورای نگهبان می‌باشند و آنان تاکنون اظهار نظر به مخالفت مقررات مذکور با شرع اسلام نکرده‌اند. حتی با اینکه شورایعالی قضایی به موجب استعلام شماره $\frac{۱/۵۰۶۵۵}{۱۳۶۱/۱۰/۲۷}$ از آنان در این خصوص نظرخواهی نموده است فقهای شورای نگهبان، در پاسخ استعلام شورایعالی قضایی فقط مرور زمان مذکور در قانون آیین دادرسی مدنی و عدم استماع دعاوی حقوقی به علت مرور زمان را مخالف شرع اعلام کرده‌اند نه مرور زمان مذکور در آیین دادرسی کیفری و قانون مجازات عمومی را. متن نامه‌ی شورای عالی قضایی و متن پاسخ شورای نگهبان قانون اساسی به شرح زیر است:

الفـ نامه شورایعالی قضایی: «آیا عدم سماع دعوی طلب و دین در دادگاه با توجه به ماده‌ی ۷۳۱ و... در باب مرور زمان از قانون آیین دادرسی مدنی و ماده‌ی ۱۲ از قانون آیین دادرسی کیفری مخالف با موازین شرع است یا خیر؟

«از طرف شورایعالی قضایی ـ صانعی»

عبارت‌نامه همان است که در بالا نوشته شد ولی ماده‌ی ۱۲ قانون آیین دادرسی کیفری ارتباطی به مرور زمان ندارد و تنها ماده‌ی ۸ آن قانون (بند چهارم) مربوط به مرور زمان است. به نظر می‌رسد که در متن نامه منتشر شده در روزنامه‌ی رسمی اشتباه چاپی رخ داده باشد.

ب ـ نظریه شماره‌ی $\frac{۷۲۵۷}{۶۱/۱۱/۲۷}$ فقهای شورای نگهبان: «شورایعالی محترم قضایی ـ عطف به

نامه شماره ۱/۵۰۶۵۵ / ۶۱/۱۰/۲۷ اشعار می‌دارد: مواد ۷۳۱ قانون آیین دادرسی مدنی به بعد در مورد مرور زمان در جلسه‌ی فقهای شورای نگهبان مطرح و مورد بحث و بررسی قرار گرفت و به نظر اکثریت فقهای شورای نگهبان مواد مزبور که مقرر می‌دارد پس از گذشتن مدتی (ده سال- بیست سال- یک سال و غیره) دعوی در دادگاه شنیده نمی‌شود، مخالف با موازین شرع تشخیص داده شد.

(دبیر شورای نگهبان- لطف‌الله صافی)

بنابراین، مقررات مذکور نه نسخ شده و نه مغایرت آنها با شریعت حقه، از طرف فقهای شورای نگهبان اعلام شده است.

در اینجا لازم است این مطلب تصریح و تشریح گردد که قوانین لازم‌الاجراء، در این زمان عبارت است از:

۱ـ مقررات راجع به حدود و قصاص

۲ـ مقررات مربوط به دیات

۳ـ قوانین مربوط به تعزیرات اعم از آنچه در قانون تعزیرات آمده یا در قوانین دیگر ذکر شده است و ذیلاً تأثیر مرور زمان را در مورد هر کدام بیان می‌کنیم:

۱ـ در مورد حدود و قصاص- مقررات راجع به حدود و قصاص مشمول مرور زمان نمی‌شود، زیرا حدود الهی را صرفاً به علت گذشت زمان نمی‌توان تعطیل نمود. مواد مربوط به سقوط تعقیب جزایی یا اجرای احکام جزایی در اثر مرور زمان که در قانون مجازات عمومی آمده است نیز شامل حدود و قصاص نیست، زیرا آن مواد ناظر به مجازات‌های عرفی که برای حفظ نظم در جامعه مقرر شده است می‌باشد و ماده ۸ قانون آیین دادرسی کیفری هم بر این امر دلالت دارد. زیرا در بند چهارم آن ماده فقط از موقوفی تعقیب جرایم عرفی، به علت مرور زمان سخن رفته است و اصلاً کاری به مجازات‌های شرعی که حدود و قصاص و دیات از آن جمله است ندارد و شامل آنها نمی‌شود و به عبارتی دیگر این قبیل جرایم و مجازات‌ها از شمول ماده ۸ قانون آیین دادرسی کیفری و مواد ۴۹ تا ۵۳ قانون مجازات عمومی خروج موضوعی دارد و لذا تصور اینکه قصاص یا حدود مشمول مرور زمان می‌شود باطل و ناشی از عدم فهم قانون مجازات عمومی و قانون آیین دادرسی کیفری است.

۲ـ در مورد دیات- دیات هم چون از مجازات‌های شرعی یعنی مجازات‌هایی است که شارع مقدس آنها را تعیین کرده است و عنوان مجازات عرفی ندارد از شمول مقررات مربوط به مرور زمان که خاص مجازات‌های عرفی است خارج است و در شرع هم مرور زمان موجب سقوط دیه شناخته نشده است.

۳ـ در مورد تعزیرات یا مجازات‌های عرفیه[1] چون مجازات‌های مذکور از طرف شارع مقدس تعیین نشده و از طرف مجالس قانونگذاری در رژیم مشروطه و نظام جمهوری اسلامی تعیین گردیده است، شرایط اجراء و سقوط آنها هم توسط همان مجالس مقرر می‌گردد. مثلاً قانونگذار می‌گوید کسی که چک بی‌محل صادر کند به فلان مجازات محکوم می‌شود مشروط بر اینکه شاکی ظرف شش ماه از تاریخ مندرج در چک به بانک مراجعه کرده باشد اما اگر بعد از انقضاء آن مدت شکایت نماید آن مجازات قابل اجراء نخواهد بود. این نوع قانونگذاری نه اشکال شرعی دارد نه اشکال حقوقی زیرا اگر ما برای مرجع یا مقامی حق وضع قانون و وضع مجازات برای اعمالی که ذاتاً مباح و جایز است قایل شدیم الزاماً باید حق اسقاط آن را هم قایل باشیم، زیرا معقول نیست که مثلاً مجلسی بتواند برای عملی که جرم نبوده است و شارع مجازاتی برای آن تعیین نکرده است، به منظور حفظ نظم در جامعه مجازات تعیین کند ولی نتواند آن مجازات را مشروط بر شرایطی نماید و در صورت تحقق شرایطی (منجمله گذشت مدتی که قانونگذار معین می‌کند) آن را اسقاط کند. عقل و منطق می‌گویند که مقتضای داشتن حق وضع مجازات، داشتن حق لغو آن هم هست و رفع یا اسقاط مجازات به دست کسی است که وضع آن در دست او است. قانونگذار با در نظر گرفتن مضار اجتماعی یا تأثیر عملی در اختلال نظم عمومی آن را ممنوع و برای مرتکب مجازاتی تعیین می‌کند. همان قانونگذار به لحاظ مصالح اجتماعی با تحقق شرایطی مجازات آن را اسقاط یا اصلاً آن مجازات را به کلی لغو یا نسخ می‌کند و این هر دو امر یک حکم دارد و بلااشکال است. ما نمی‌توانیم بپذیریم که مثلاً مجلس شورای ملی (در مشروطیت) یا مجلس شورای اسلامی (در جمهوری اسلامی) می‌تواند برای صادر کردن چک بی‌محل مجازات تعیین کند ولی نمی‌تواند دیگر آن قانون را نسخ و مجازات را الغاء و یا تحت شرایطی اسقاط نماید و نمی‌توانیم بگوییم یا بپذیریم که مثلاً مجازات کردن صادرکننده‌ی چک بی‌محل شرعی است اما مجازات نکردن او به علت انتفاء شرایط قانونی و مثلاً گذشتن موعد شکایت غیرشرعی است.

کمیسیون قوانین جزایی اداره حقوقی دادگستری جمهوری اسلامی ایران با شرکت حضرت آیت‌الله محمدحسن مرعشی عضو سابق شورایعالی قضایی نیز در ۱۳۶۶/۱۰/۲۶ در این مورد چنین اظهارنظر نموده است:

نظریه کمیسیون -

۱- در قانون راجع به مجازات اسلامی ذکری از مرور زمان نشده و مقررات قانون مجازات عمومی درخصوص مرور زمان نسبت به مجازات‌های عرفیه نسخ نشده است نه صریحاً نه ضمناً و عدم ذکر مسأله‌ای در قانون راجع به مجازات اسلامی به معنای نسخ آن نیست چنانکه مسائل دیگری هم در

۱- باید دانست که مجازات‌های بازدارنده هم حکم مجازات‌های تعزیری را دارد و هر دو مجازات عرفی می‌باشند و علت عدم ذکر آن در متن آن است که در تاریخ تالیف کتاب هنوز عنوان مجازات بازدارنده جدا از مجازات تعزیری تصویب نشده بوده است.

قوانین مصوبه مجلس شورای اسلامی نیامده است و در مورد آنها به قانون مجازات عمومی عمل می‌شود مانند مقررات مربوط به شرکت در منازعه و ماده ۱۷۵ مکرر آن قانون.

۲ـ فقهای شورای نگهبان فقط درخصوص مرور زمان در دعاوی مدنی اظهار نظر بر مخالفت آن با شرع نموده‌اند و در مورد جزاییات و مرور زمان در آنها اظهار نظر نکرده‌اند.

۳ـ آنچه بنا بر قول مشهور فقهای مشمول مرور زمان نمی‌شود عبارت است از:

الف ـ حقوق مالی اشخاص

ب ـ حدود، قصاص، دیات و تعزیراتی که نوع و مقدار آنها از طرف شارع معین گردیده است.

۴ـ مجازات‌های عرفیه که برای حفظ نظم در جامعه وضع می‌شود، ابقاء و اسقاط آنها در اختیار واضع آنها است. مثلاً اگر مجلس برای مصالح اجتماعی و حفظ نظم، عملی را مستوجب مجازات و جرم اعلام نماید می‌تواند شرایط تعیین یا اجراء مجازات یا سقوط آن را هم به لحاظ همان مصالح تعیین کند و در این موارد چون مشروعیت مجازات به علت جعل آن از طرف حکومت اسلامی است، لذا چنانچه واضع مجازات، شرایطی برای سقوط آن مقرر دارد و آن شرایط محقق شود اجراء مجازات نمی‌تواند مشروع باشد.

۵ـ چون مرور زمان مذکور در قوانین آیین دادرسی کیفری و مجازات عمومی مربوط به مجازات‌های عرفیه یعنی مجازات‌های مقرر از طرف حکومت برای حفظ نظم است و در حقیقت چیزی جز سقوط مجازات با تحقق شرایط قانونی آن نیست و شامل حدود و قصاص و دیات و تعزیراتی که نوع و میزان آنها از طرف شارع مقدس تعیین گردیده است نمی‌شود و فقهاء شورای نگهبان هم آن را مخالف شرع اعلام نکرده‌اند و صریحاً یا ضمناً نیز نسخ نشده است قانوناً باقی است و مقررات مربوط به آن لازم‌الاجراء می‌باشد.»[1]

اداره حقوقی دادگستری جمهوری اسلامی ایران هم به شرح نظریه شماره $\frac{۷/۷۷۳۴}{۶۶/۱۱/۷}$ بر اساس نظریه کمیسیون قوانین جزایی اظهار نظر نموده و مکرراً در پاسخ استعلامات آن را آورده است.

۱۸۵ـ عدم ذکر حق مرتهن یا منتقل‌الیه در اظهارنامه‌ی ثبتی

ماده‌ی ۱۱۶ قانون ثبت در مورد املاکی که به رهن داده می‌شود یا مورد معامله با حق استرداد قرار گرفته است راهن و انتقال‌دهنده را مکلف نموده است که در اظهارنامه‌ی ثبتی، حق مرتهن یا منتقل‌الیه را ذکر نماید و اگر به این تکلیف عمل نکرد. مرتهن یا انتقال‌گیرنده حق دارد که تا یک سال پس از انقضاء مدت رهن یا حق استرداد، حق خود را به وسیله‌ی اظهارنامه‌ی رسمی مطالبه کند و چنانچه

۱ـ باید دانست که در سال ۱۳۷۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب به تصویب رسید و طبق مادتین ۱۷۳ و ۱۷۴ آن قانون مرور زمان تعقیب و مرور زمان اجراء حکم در مجازاتهای بازدارنده پیش بینی گردید.

متقاضی ثبت (راهن یا انتقال‌دهنده) ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه حق طرف را نداد کلاهبردار محسوب و به مجازات کلاهبرداری محکوم می‌شود. این جرم نیز از جرایم قابل گذشت می‌باشد و بدون شکایت شاکی خصوصی قابل تعقیب نیست و با گذشت او نیز تعقیب و محاکمه یا اجراء حکم موقوف می‌گردد.

آنچه ذکر شد مربوط به موردی است که اظهارنامه بعد از انقضاء مدت رهن یا حق استرداد ابلاغ شده باشد یا ملک در مالکیت او باقی نباشد. اما اگر ابلاغ اظهارنامه قبل از انقضاء مدت رهن یا حق استرداد به عمل آمده باشد. متقاضی ثبت باید ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه اگر ملک در مالکیت او باقی باشد در اداره‌ی ثبت حاضر شود و حق طرف را تصدیق نماید و الا به مجازات کلاهبرداری محکوم خواهد شد.

۱۸۶ـ عدم اعتراض متولی یا نماینده‌ی اوقاف بر ثبت

ماده‌ی ۲۸ قانون ثبت برای متولی یا نماینده‌ی اوقافی که مکلف به دادن اعتراض بر ثبت و تعقیب دعوی و حفظ حقوق وقف یا حبس یا ثلث باقی است و در اثر تبانی با متقاضی ثبت به تکلیف خود عمل نکند مجازات خیانت در امانت را که فعلاً طبق ماده ۱۱۹ قانون تعزیرات[1] از یک تا هفتاد و چهار ضربه شلاق است تعیین نموده و عمل او را جرم محسوب داشته است. متن ماده مرقوم چنین است: «هرگاه نسبت به این قبیل املاک به عنوان مالکیت تقاضای ثبت شده و متولی یا نماینده‌ی اوقافی که به موجب نظامنامه مکلف به دادن عرض حال اعتراض و تعقیب دعوی و حفظ حقوق وقف یا حبس یا ثلث باقی است، در اثر تبانی به تکلیف خود عمل ننماید به مجازات خیانت در امانت محکوم خواهد شد. در مواردی نیز که تقاضای ثبت ملک دیگری بدون ذکر حقوق ارتفاقی املاک وقف و حبس و ثلث باقی شده است هرگاه اشخاص مذکور در فوق در اثر تبانی به تکلیف خود عمل ننمایند به مجازات خائنین در امانت محکوم می‌شوند.»

۱۸۷ـ معامله‌ی معارض

ماده‌ی ۱۱۷ قانون ثبت می‌گوید: «هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.»

ماده‌ی مذکور مجازات بعضی از انواع معامله‌ی معارض را بیان نموده است و ما برای توضیح و

۱ـ به جای ماده ۱۱۹ قانون تعزیرات ماده ۶۷۴ قانون مجازات اسلامی در سال ۱۳۷۵ تصویب شد و طبق آن ماده مجازات خیانت در امانت فعلاً شش ماه تا سه سال حبس است.

تشریح آن قبلاً به تعریف معامله‌ی معارض و سپس بیان انواع آن و موارد مشمول ماده‌ی ۱۱۷ قانون ثبت می‌پردازیم:

الفـ تعریف معامله‌ی معارض ـ منظور از معامله معارض آن است که کسی مالی را اعم از منقول و غیرمنقول عیناً یا منفعةً به دیگری انتقال و یا حقی در آن به دیگری بدهد و بعد نسبت به همان مال معامله یا تعهدی معارض با حق واگذار شده بنماید. مثلاً اگر شخصی منزلش را به زید بفروشد و بعداً همان منزل را کلاً یا بعضاً به دیگری انتقال دهد و یا منافع آن را به عمرو واگذار کند، این عمل معامله معارض است.

بـ انواع معامله‌ی معارض: اگر هر دو معامله با سند انجام شده باشد، با توجه به نوع سند که رسمی باشد یا عادی چهار صورت برای آن متصور است:

۱ـ هر دو معامله با سند رسمی باشد. مثل اینکه اتومبیل یا زمینی را با سند رسمی به زید بفروشد و بعد همان اتومبیل یا زمین را با سند رسمی به دیگری بفروشد یا صلح کند یا به نحو دیگری واگذار نماید.

۲ـ هر دو معامله با سند عادی باشد ـ مانند اینکه در مثال بالا هر دو معامله را به وسیله‌ی سند عادی انجام دهد.

۳ـ معامله‌ی اول با سند رسمی و معامله‌ی دوم با سند عادی باشد.

۴ـ معامله‌ی اول با سند عادی و معامله‌ی دوم با سند رسمی باشد.

صورت چهارم هم دو شق دارد:

اول آنکه سند عادی در آن مورد قابل ترتیب اثر باشد مانند معامله‌ی اتومبیل.

دوم آنکه سند عادی در آن مورد قابل ترتیب اثر نباشد مانند معامله‌ی راجع به ملک ثبت شده یا ملکی که طبق اعلام دادگستری معاملات مربوط به آن باید با سند رسمی باشد.

مورد یک و شق اول مورد چهار مشمول ماده ۱۱۷ می‌باشد، زیرا برای اینکه عملی مشمول آن ماده شود باید اولاً معامله‌ی نخستین قانوناً درست باشد ثانیاً معامله‌ی دوم با سند رسمی باشد و این دو شرط در موردی که هر دو معامله با سند رسمی انجام شده باشد یا معامله‌ی اول با سند عادی و معامله‌ی دوم با سند رسمی به عمل آمده باشد اما سند عادی قابل قبول در محاکم باشد محقق است. اما مورد دوم و مورد سوم چون فاقد یکی از عناصر تحقق جرم که عبارت است از بودن معامله دوم با سند رسمی می‌باشد و همچنین شق دوم از مورد چهارم چون فاقد عنصر دیگر جرم که عبارت است از قانونی بودن معامله‌ی اول می‌باشد از شمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت خارج است و در این موارد مرتکب به عنوان کلاهبرداری یا عنوان جزایی دیگری که ممکن است بر آن مورد صادق باشد قابل تعقیب خواهد بود.

اینکه گفتیم که اگر معامله اول با سند عادی غیرقابل قبول باشد از شمول ماده ۱۱۷ خارج است

ظاهراً مخالف اطلاق ماده مذکور است اما هیأت عمومی دیوانعالی کشور در تفسیر آن ماده رأی لازم‌الاتباعی صادر نموده است که نتیجه‌اش همان است که بیان شد. متن رأی این است: «رأی وحدت رویه شماره ۴۳/ ۵۱/۸/۱۰ هیأت عمومی دیوانعالی کشور ـ نظر به اینکه شرط تحقق بزه مشمول ماده‌ی ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک قابلیت تعارض دو معامله یا تعهّد نسبت به یک مال می‌باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول به موجب بند اول ماده ۴۷ قانون مزبور اجباری باشد سند عادی راجع به معامله‌ی آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت بنابراین چنانچه کسی در این قبیل نقاط با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد قبلاً معامله‌ای نسبت به مال غیرمنقول به وسیله‌ی سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله‌ای معارض با معامله‌ی اول در مورد همان مال واقع سازد عمل او از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد نخواهد بود بلکه ممکن است بر فرض احراز سوء نیت با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد.»

در اینجا لازم است گفته شود که جرم معامله‌ی معارض مذکور در ماده ۱۱۷ قانون ثبت از جرایم عمومی است که بدون شکایت شاکی خصوصی هم قابل تعقیب است و گذشت شاکی خصوصی موجب موقوفی تعقیب آن نمی‌شود. زیرا جرایم مذکور در قوانین جزایی اگر صریحاً قابل گذشت اعلام نشده باشد جرم عمومی محسوب می‌گردد.

باب هفتم

تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک

۱۸۸ـ هزینه‌ی ثبت املاک غیرمجهول‌المالک مشمول جریمه[۱]

هزینه‌ی ثبت املاک غیرمجهول‌المالک مشمول جریمه عبارت است از: الف ـ حق‌الثبت. ب ـ هزینه‌ی مقدماتی و مقدار آن به شرح زیر است:

الف ـ حق‌الثبت و آن معادل دویست و پنجاه ریال برای ده هزار ریال است. مثلاً اگر ارزش ملک مورد ثبت یکصد هزار ریال باشد حق‌الثبت آن دوهزار و پانصد ریال خواهد بود.

مبلغ مذکور مستنداً به مواد ۱۱۹ و ۱۳۵ قانون ثبت و تبصره ۳۱ قانون بودجه سال ۱۳۳۸ و قانون افزایش هزینه‌های ثبتی مصوب خرداد ۱۳۴۵ و تصویب‌نامه ۲۷۵۰ دریافت می‌شود، به این توضیح: یکصد ریال به دستور ماده ۱۱۹ و بیست و پنج ریال به دستور ماده‌ی ۱۳۵ قانون ثبت و شصت و دو و نیم ریال به موجب تبصره ۳۱ قانون بودجه سال ۱۳۳۸ و شصت و دو و نیم ریال بر اساس قانون افزایش هزینه‌های ثبتی مصوب خرداد ۱۳۴۵ و تصویب‌نامه شماره ۲۷۵۰.[۲]

ب ـ هزینه‌ی مقدماتی ـ هزینه مقدماتی ثبت ملک (در غیرمجهول‌المالک مشمول جریمه) از قرار

۱ـ مطابق بند س ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ برای ثبت ملک در دفتر املاک موضوع مواد ۱۱ و ۱۲ و ۱۱۹ قانون ثبت کلاً به ازاء هر ده هزار ریال یکهزار ریال دریافت می‌شود. ملاک محاسبه حق الثبت املاک حداقل قیمت منطقه‌ای و در نقاطی که قیمت منطقه‌ای تعیین نشده طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.

برابر بند ع همان ماده مبنای وصول حق‌الثبت موضوع ماده ۱ در مورد املاک ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد و در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.

و مطابق بند ف ماده ۱ همان قانون این تعرفه با احتساب هزینه مقدّماتی و تمام اضافات و جریمه‌هایی است که در موادّ دیگر قانون ثبت و سایر قوانین مقرر بوده و جایگزین آنها خواهد بود.

۲ـ ماده ۱۱۹ قانون ثبت ـ «برای ثبت ملک در دفتر املاک علاوه بر مخارج مقدماتی هر ده ریالی ده دینار حق‌الثبت مأخوذ می‌شود.»

ماده ۱۳۵ قانون ثبت ـ «بر کلیهٔ حقوقی که اداره‌ی ثبت به موجب مواد فوق مأخوذ می‌دارد به استثناء حق‌الاجراء صدی بیست و پنج اضافه می‌شود....»

تبصره ۳۱ قانون بودجه سال ۱۳۳۸ اصلاحی سال ۴۵ ـ «بر کلیه حقوقی که اداره‌ی ثبت به موجب قانون ثبت مأخوذ می‌دارد به استثناء حق‌الاجراء صدی پنجاه اضافه می‌شود. کلیهٔ این عواید در حساب مخصوص گذارده شده و به مصرف توسعه‌ی تشکیلات ثبت اسناد و املاک و تشکیلات دادگستری مستقیماً خواهد رسید صرف عواید فوق‌الذکر در غیر موارد فوق ممنوع است. بودجه‌ی درآمد مزبور با موافقت هیأت وزیران به تصویب کمیسیون بودجه‌ی مجلس شورای ملی خواهد رسید.»

ماده‌ی ۳ قانون افزایش هزینه‌های ثبتی مصوب خرداد ۱۳۴۵ ـ «از اول خرداد ۱۳۴۲ معادل مأخذ مذکور در تبصره ۳۱ قانون بودجه‌ی سال ۱۳۳۸ کشور از تمام وجوهی که اداره‌ی کل ثبت طبق قانون دریافت می‌دارد (به استثناء حق‌الاجراء و موارد مذکور در ماده ۲ این قانون) علاوه دریافت خواهد گردید....»

هر ده هزار ریال دویست ریال وصول می‌شود. مبلغ مذکور به استناد بند الف قسمت اول آیین‌نامه‌ی راجع به هزینه‌ی مقدماتی و تبصره ۳۱ قانون بودجه‌ی سال ۱۳۳۸ و قانون افزایش هزینه‌های ثبتی مصوب خرداد ۱۳۴۵ دریافت می‌گردد.[۱]

نحوه محاسبه چنین است: یکصد ریال به استناد بند الف قسمت اول آیین‌نامه‌ی راجع به هزینه‌ی مقدماتی پنجاه ریال به استناد تبصره ۳۱ قانون بودجه‌ی سال ۱۳۳۸ و پنجاه ریال بـه اسـتناد قـانون افزایش هزینه‌های ثبتی.

ج- جمع هزینه‌ی مقدماتی و حق‌الثبت- بنابر آنچه در بندهای الف و ب ذکر شد برای ثبت ملکی که مشمول جریمه نباشد از قرار هر ده هزار ریال بهای ملک جمعاً چهارصد و پنجاه ریال بابت حق‌الثبت و هزینه‌ی مقدماتی اخذ می‌گردد.

۱۸۹- هزینه‌ی ثبت املاک مجهول‌المالک مشمول جریمه[۲]

هزینه‌ی ثبت املاک مجهول‌المالک مشمول جریمه موضوع ماده ۱۲ قانون ثبت اسناد و املاک از قرار هر ده هزار ریال بهای ملک پانصد و پنجاه و سه ریال است با این توضیح: دویست و پنجاه‌ریال حق‌الثبت معمولی و شصت و دو و نیم ریال بابت جریمه‌ی موضوع ماده‌ی ۱۲ قانون ثبت و دویست ریال هزینه‌ی مقدماتی معمولی و چهل ریال بابت جریمه‌ی هزینه‌ی مقدماتی موضوع تبصره الحاقی به بند الف قسمت اول آیین‌نامه‌ی راجع به هزینه‌ی مقدماتی.[۳]

۱۹۰- هزینه‌ی آگهی اختصاصی تحدید حدود

هزینه‌ی آگهی اختصاصی تحدید حدود به مأخذ یک هشتم هزینه‌ی مقدماتی ملک مورد درخواست ثبت، برای املاکی که آگهی تحدید اختصاصی داشته باشد وصول می‌گردد. بنابراین در مورد املاک مجهول‌المالک مشمول جریمه‌ی موضوع ماده‌ی ۱۲ قانون ثبت سی ریال و در غیر آنها

۱- بند الف قسمت اول آیین‌نامه‌ی راجع به هزینه‌ی مقدماتی- «الف از تاریخ ۱۵ خرداد ۱۳۳۷ از بهای املاک به‌طور کلی هر ده ریال ده دینار گرفته خواهد شد، کلیه پرونده‌هایی که در جریان ثبت است و سند مالکیت آنها تسلیم نشده مشمول این دستور خواهد بود. در صورتی که موقع تسلیم سند مالکیت یک سال از آخرین ارزیابی ملک گذشته باشد بهای ملک ارزیابی مذکور ولو در دفتر املاک و سند مالکیت نوشته شده باشد معهذا مجدداً ارزیابی و تفاوت حاصله وصول و مراتب در دفتر املاک و سند مالکیت ذکر خواهد شد.»

تبصره ۳۱ قانون بودجه‌ی سال ۱۳۳۸ و قانون افزایش هزینه‌های ثبتی در پاورقی بند الف نوشته شده است.

۲- رجوع شود به پاورقی ذیل شماره ۱۸۸

۳- تبصره الحاقی به بند الف قسمت اول آیین‌نامه‌ی راجع به هزینه‌ی مقدماتی- «در مورد املاک مجهول‌المالک که بهای آنها از ده هزار ریال تجاوز نماید یک پنجم به عنوان جریمه علاوه دریافت خواهد شد.»

بیست و پنج ریال برای هر ده هزار ریال بهای ملک علاوه دریافت می‌گردد.

این هزینه به استناد بند د قسمت اول آیین‌نامه‌ی راجع به هزینه‌ی مقدماتی دریافت می‌شود.[1]

۱۹۱ـ هزینه‌ی ثبت املاک مشمول جریمه‌ی موضوع ماده ۱۵ قانون ثبت[2]

در صورتی که به علت عدم حضور مالک و مجاورین، تحدید دو مرتبه تجدید شود به دستور ماده ۱۵ قانون ثبت، از متقاضی ثبت حق‌الثبت ملک دو برابر اخذ می‌شود. یعنی برای املاک مجهول‌المالک مشمول جریمه سیصد و سیزده ریال و برای غیر آنها دویست و پنجاه ریال نسبت به هر ده هزار ریال بهای ملک به هزینه‌ی ثبت ملک افزوده می‌گردد.

۱۹۲ـ هزینه‌ی ثبت اعیانی

هزینه‌ی ثبت اعیانی احداث شده در اراضی استیجاری طبق ماده‌ی ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه‌ی قانون ثبت و بند «و» قانون بودجه ۱۳۶۸ سی در هزار است.

۱۹۳ـ ملاک وصول هزینه‌های ثبتی

الف ـ طبق ماده‌ی ۱۸ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت، ملاک اخذ حق‌الثبت املاک قیمت منطقه‌بندی دارایی است. مگر اینکه قیمت اظهارشده‌ی مالک بیشتر باشد که در آن صورت قیمت اظهار شده از طرف مالک مناط خواهد بود.[3] و ملاک اخذ هزینه‌ی مقدماتی بهای ارزیابی شده‌ی ملک است (بند الف قسمت اول آیین‌نامه‌ی راجع به هزینه‌ی مقدماتی).[4و5]

ب ـ در مورد موقوفات ملاک دریافت حق‌الثبت و هزینه‌ی مقدماتی ده برابر درآمد سالیانه‌ی موقوفه‌ی مورد تقاضای ثبت است.

اگر موقوفه درآمدی نداشته باشد یا درآمد آن متناسب استعداد ملک نباشد حق‌الثبت و هزینه‌ی مقدماتی بر مبنای ارزشی که اداره‌ی کل اوقاف در مرکز و ادارات اوقاف در شهرستان‌ها از طریق کارشناسی برای موقوفه معین می‌نمایند اخذ می‌گردد.

۱ـ بند د قسمت اول آیین‌نامه‌ی راجع به هزینه‌ی مقدماتی ـ «هزینه‌ی آگهی اختصاصی تحدید حدود که از طرف متقاضی ثبت تقاضا می‌شود به نسبت یک هشتم از هزینه‌ی مقدماتی بهای ملک خواهد بود.»

۲ـ رجوع شود به پاورقی ذیل شماره ۱۸۸

۳ـ ماده ۱۸ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت اصلاحی ۱۳۵۳ـ «ملاک اخذ حق‌الثبت، قیمت منطقه‌بندی مذکور در ماده ۲۳ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۴۵/۱۲/۲۱ و تبصره آن است مگر اینکه قیمت اظهار شده‌ی مالک بیشتر باشد...»

۴ـ بند الف قسمت اول آیین‌نامه‌ی راجع به هزینه‌ی مقدماتی در پاورقی ذیل شماره ۱۸۸ درج شده است.

۵ـ رجوع شود به بند ع ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین که در پاورقی شماره ۱۸۸ درج شده است.

ج- در مورد املاکی که متعلق به مؤسسات خیریه و عام‌المنفعه از قبیل هلال احمر است نیز حق‌الثبت و هزینه‌ی مقدماتی بر مبنای ده برابر درآمد سالیانه‌ی آن املاک، به عنوان ارزش ملک دریافت می‌شود و اگر ملک درآمدی نداشته باشد ارزش آن با مقایسه با املاک مشابه، به همان نسبت از طرف ارزیاب ثبت محل تعیین می‌گردد. (ماده ۱۸ قانون ثبت)

۱۹۴- چگونگی وصول هزینه‌ی ثبت املاک طبق ماده ۱۲۰ قانون ثبت

حق‌الثبت املاک مطابق نظامنامه‌ی وزارت عدلیه به اقساط دریافت خواهد شد و طبق ماده ۱۸ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت در مورد موقوفات و املاک متعلق به مؤسسات خیریه و عام‌النفعه هزینه‌ی مقدماتی و حق‌الثبت آنها به اقساط دریافت می‌گردد ولی تسلیم سند مالکیت موکول به پرداخت تمام بدهی و تصفیه حساب پرونده‌ی ثبتی خواهد بود.»

۱۹۵- هزینه‌ی تفکیک

هزینه‌ی تفکیک املاک موضوع ماده ۱۵۰ قانون ثبت تا قبل از تاریخ ۱۳۶۱/۱/۱ از قرار هر ده هزار ریال ارزش ملک شصت ریال بوده و از آن تاریخ به بعد برابر بند ث تبصره ۹۰ قانون بودجه‌ی سال ۱۳۶۲ هر ده هزار ریال دویست ریال است.[۱]

۱۹۶- معافیت‌ها

پاره‌ای از املاک به موجب قوانین خاص از پرداخت هزینه‌ی ثبتی معاف می‌باشد و این قوانین بر حسب مقتضیات زمان و شرایط موجود تصویب گردیده است. از آن جمله است:

۱- به موجب ماده اول قانون معافیت ادارات دولتی از پرداخت حق‌الثبت و نیم عشر اجرایی مصوب سال ۱۳۳۴، ادارات دولتی از پرداخت هرگونه حق‌الثبت بابت مراتع و جنگل‌ها و اراضی خالصه و موات و هرگونه اموال غیرمنقول که از طرف دولت تقاضای ثبت می‌شود معاف می‌باشند ولی هزینه‌ی مقدماتی ثبت اینگونه املاک را به میزان مخارج واقعی باید بپردازند.

۲- به موجب ماده ۱۰۹ اصلاحی قانون شهرداری، شهرداری‌ها از پرداخت حق‌الثبت (نه هزینه‌ی مقدماتی) معافند.

۳- سازمان اصلاحات ارضی کل کشور، بابت ثبت اراضی بایر و موات از پرداخت حق‌الثبت و هزینه‌ی مقدماتی معاف است (تبصره ۳ ماده اول قانون الحاق ۸ ماده به آیین‌نامه‌ی اصلاحات ارضی مصوب خردادماه ۱۳۴۶).

۱- بند ث تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۲- «هزینه‌های تفکیک موضوع ماده ۱۵۰ الحاقی به قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ به قرار هر ده هزار ریال دویست ریال خواهد بود.»

۴ـ به موجب ماده ۲۹ قانون ثبت، املاک وقف، حبس و ثلث باقی در صورتی که درآمدی نداشته باشد و برای امور خیریه تخصص داده شده باشد و عایدات مبرّات مطلقه و موقوفات مجهول‌المصرف هم کافی نباشد از پرداخت حق‌الثبت و مخارج ثبت املاک معاف است.

۵ـ به موجب ماده ۳۰ قانون ثبت، مساجد، اماکن متبرکه، مدارس قدیمه و تکایا و آب انبارهای عمومی از پرداخت حق‌الثبت و هزینه‌ی مقدماتی معاف است.

۶ـ به موجب ماده ۴۰ اصلاحی آیین‌نامه‌ی قانون ثبت. کلیساها و معابد ملل غیرمسلم که مذهب آنان به رسمیت شناخته شده است. مشمول ماده ۳۰ قانون ثبت بوده و نتیجةً از حق‌الثبت و هزینه مقدماتی معافند و همچنین برای کاروانسراهای شاه‌عباسی و رباط‌ها حق‌الثبت و هزینه‌ی مقدماتی گرفته نمی‌شود.

۷ـ به موجب ماده واحده قانون معافیت محل مسکونی نمایندگی‌های سیاسی و کنسولی بیگانه در ایران از عوارض ثبت مصوب اردیبهشت ۱۳۳۸، نمایندگی‌های سیاسی و کنسولی دولت‌های بیگانه که بخواهند در ایران اموال غیرمنقول به منظور تهیه محل نمایندگی سیاسی، کنسولی، و یا اقامت رئیس مأموریت، استملاک نمایند از پرداخت مخارج ثبت معاف می‌باشند. این معافیت مشروط به معامله‌ی متقابل است.

۸ـ به موجب تبصره‌ی ذیل ماده ۹ قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امورخیریه، مصوب دی‌ماه ۱۳۶۳، سازمان حج و اوقاف و امورخیریه، موقوفات عام، بقاع متبرکه، اماکن مذهبی اسلامی، مدارس علوم دینی و مؤسسات و بنیادهای خیریه از پرداخت هزینه‌های ثبتی معاف شده‌اند.

۱۹۷ـ هزینه‌ی اسناد مالکیت تجدیدی

در مواردی که طبق ماده ۱۰۴ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت سند مالکیت جدید صادر می‌شود: هزینه‌ی آن به غیر از بهای دفترچه سند که بعداً ذکر خواهد شد جمعاً دویست و پنجاه ریال است که از متقاضی اخذ می‌گردد. مبلغ مذکور مستنداً به ماده ۱۲۹ قانون ثبت و بند پ تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۲ و ماده ۱۳۵ قانون ثبت و تبصره ۳۱ اصلاحی قانون بودجه سال ۱۳۳۸ و قانون افزایش هزینه‌های ثبتی مصوب ۱۳۴۵ دریافت می‌شود.» [1]

۱ـ ماده ۱۲۹ قانون ثبت: «برای دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده برای هر صفحه که نمونه‌ی آن را وزارت عدلیه می‌نماید ده ریال است کسر صفحه یک صفحه‌ی تمام محسوب می‌شود.»

بند پ تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۲: «در ماده ۱۲۹ قانون ثبت اسناد و املاک، عبارت ده ریال به عبارت «صد ریال» اصلاح می‌شود.»

←

۱۹۸ـ هزینه‌ی سند مالکیت المثنی[1]

برابر ماده ۱۲۴ قانون ثبت هزینه‌ی المثنیٰ سند مالکیت در صورتی که قیمت ملک برابر سند مالکیت پنج هزار ریال یا کمتر باشد برای هر نسخه ده ریال است که با در نظر گرفتن افزایش موضوع ماده ۱۳۵ همان قانون و افزایش موضوع تبصره ۳۱ اصلاحی قانون بودجه سال ۱۳۳۸ و قانون افزایش هزینه‌های ثبتی مصوب خردادماه ۱۳۴۵ جمعاً بیست و پنج ریال می‌شود. (بدون احتساب بهای دفترچه)

و در صورتی که قیمت ملک مطابق ورقه‌ی مالکیت بیش از پنج هزار ریال باشد برابر ماده ۱۲۴ قانون ثبت برای هر نسخه بیست ریال است که با منظور نمودن افزایش‌های ذکر شده جمعاً پنجاه ریال برای هر نسخه خواهد شد.

۱۹۹ـ هزینه‌ی اسناد مالکیت

با توجه به جدول موضوع بند چ تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۲ کل کشور و بند ز تبصره ۳۳ قانون بودجه سال ۱۳۶۸، بهای دفترچه سند مالکیت ۱۲ برگی ششصد و بیست و پنج ریال و ۱۶ برگی نهصد و هفتاد و سه و نیم ریال و ۳۲ برگی یکهزار و دویست و پنجاه ریال است.[2و3]

۲۰۰ـ مخارج ثبت اسناد

وجوهی که برای ثبت سند دریافت می‌شود طبق ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران عبارت است از:

۱ـ حق‌الثبت ۲ـ حق‌التحریر ۳ـ مالیات و حق تمبر ۴ـ سایر وجوهی که طبق قوانین خاصه وصول آنها به عهده دفترخانه محول است در اینجا فقط حق‌الثبت ذکر خواهد شد سایر مخارج در قوانین مربوطه است و ذکر آنها از حوصله‌ی این درس خارج است.

← ماده ۱۳۵ قانون ثبت و تبصره ۳۱ اصلاحی قانون بودجه سال ۱۳۳۸ و قانون افزایش هزینه‌های ثبتی ذی شماره ۱۸۸ درج شده است.

۱- طبق بند ط ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین هزینه المثنی سند مالکیت علاوه بر بهای دفترچه پانصد ریال شده است.

۲- بند چ تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۲ کل کشور: «جدول شماره (۲) موضوع افزایش هزینه‌های ثبتی مصوب خردادماه ۱۳۴۵ به شرح زیر اصلاح می‌گردد:... ۱۶ـ سند مالکیت ۱۲ برگی پانصد ریال ۱۷ـ سندمالکیت ۱۶ برگی هفتصد و پنجاه‌ریال ۱۸ـ سند مالکیت ۳۲ برگی‌یک‌هزار ریال...»

بند ز تبصره ۳۳ قانون بودجه سال ۱۳۶۸ـ «کلیه مبالغ هزینه‌های ثبتی قابل وصول موضوع بند چ تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۲ کل کشور به میزان بیست و پنج درصد افزایش می‌یابد.»

۳- برابر بند ب ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین و بند چ تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۲ کل کشور بهای سند مالکیت ۱۲ برگی یکهزار ریال و ۱۶ برگی یکهزار و پانصد و ۳۲ برگی دوهزارریال شده است.

حق‌الثبت اسناد: الف- برابر ماده ۱۲۳ اصلاحی ۱۳۶۷ (به موجب قانون بودجه ۱۳۶۸) قانون ثبت حق‌الثبت اسناد تا چهل میلیون ریال سی در هزار و از چهل میلیون ریال به بالا پنجاه در هزار است و این رقم نسبت به کل مبلغ دریافت می‌شود نه نسبت به مازاد بر چهل میلیون ریال.

یادآوری- هرگاه مبلغ موضوع سند چهل میلیون ریال باشد حق‌الثبت آن پنجاه در هزار است و اگر کمتر از چهل میلیون ریال باشد حق‌الثبت آن سی در هزار می‌باشد.

تبصره- تعرفه ثبت اسناد رسمی برای قراردادهای مربوط به اعطای تسهیلات بانکی و تأمین اجتماعی به تعاونی‌های ایثارگران برابر تبصره بند **الف** ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین سه در هزار و برای بخش‌های تولیدی (صنعتی، کشاورزی، معدنی، مسکن و ساختمان) و مؤسسات آموزشی غیرانتفاعی و فعالیت‌های فرهنگی (امور فیلم‌سازی و احداث تالارهای نمایش) طبق همان تبصره پنج در هزار می‌باشد.

ب- حق‌الثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نیست برابر قسمت اول ماده ۱۲۴ قانون ثبت و تبصره ۲ ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون... به مأخذ ده هزار ریال وصول‌خواهد شد.[۱و۲]

ج- در مورد اسنادی که موضوع آن انتقال منافع است هرگاه منافع به‌طور عمومی انتقال داده شود حق‌الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد.[۳]

د- حق‌الثبت فسخ یا اقاله معاملات یا اقرار به وصول قسمتی از وجه معامله برابر بند ط ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت دویست ریال است.

تبصره ۱- مطابق مادهٔ ۵۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران که عبارت آن عیناً آورده می‌شود: «هر نوع انتقال بلاعوض و وقف و حبس و وصیت که به نفع مؤسسات مذهبی و خیریه و سازمان‌های فرهنگی و بهداشتی مصرح در مواد مربوط به معافیت قانون مالیات‌های مستقیم صورت گیرد از پرداخت حق‌الثبت معاف خواهد بود. همچنین معافیت‌هایی که به موجب قوانین و مقررات خاص مقرر گردیده است کماکان به قوت خود باقی است و نیز موقوفات بنیاد علوی از پرداخت کلیهٔ هزینه‌های ثبتی معاف است.» باید دانست که بنیاد علوی (بنیاد پهلوی سابق) اکنون جزء بنیاد مستضعفان است.

تبصره ۲- مطابق ماده ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، درصدی از درآمد حاصل از حق‌الثبت اسناد سهم سردفتران و دفتریاران خواهد بود و حق‌التحریر که طبق تعرفه

۱- تبصره ۲ ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران: «برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد حق ثبت به مأخذ ده هزار ریال وصول خواهد شد.»

۲- برابر بند ط ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و... حق‌الثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نیست پنجاه هزار ریال است.

۳- عبارت بند ج عیناً در بند الف تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۲ کل کشور آمده است.

تعیین شده وزارت دادگستری وصول می‌گردد برابر ماده ۵۴ همان قانون بین سردفتر و دفتریار اول به نسبت هشتاد درصد و بیست درصد تقسیم می‌شود و مخارج دفترخانه بر عهده‌ی سردفتر است.

۲۰۱ـ هزینه‌ی اجراء اسناد رسمی

هزینه‌ی اجرای اسناد عبارت است از حق‌الاجراء و حق حراج.

الف ـ حق‌الاجراء ـ برابر ماده ۱۳۱ قانون ثبت حق‌الاجـراء اسـناد لازم‌الاجـراء نـیم عشـر (پـنج درصد) مبلغ مورد اجراء است و این مبلغ از کسی وصول می‌شود که اجراییه بر علیه او صادر گردیده است، مگر در صورتی که دائن بدون حق تقاضای اجراء نموده باشد که در این صورت نسبت به آن قسمتی که حق نداشته است از خود او اخذ می‌گردد. حق‌الاجراء پس از صدور و ابلاغ اجراییه استقرار پیدا می‌کند و اگر بعد از ابلاغ اجراییه طرفین در خارج صلح نمایند یا قرار اقساط بگذارند یا مهلت بدهند یا مدت یک سال اجراییه را تعقیب نکنند طبق تبصره ذیل ماده مذکور متضامناً مسؤول پرداخت آن خواهند بود و کسی که در نتیجه‌ی مسؤولیت تضامنی حق اجراء را می‌پردازد می‌توانـد آن را از طرفی که قانوناً مسؤول پرداخت حق اجراء می‌باشد به وسیله‌ی اجراء ثبت وصول نماید.

توضیح: برابر تبصره ۸ ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت هرگاه بدهکار یا قـائم‌مقام قـانونی او در نیمه‌ی اول مهلت‌هایی که برای استفاده از حق استرداد مقرر شده است (مثلاً ظـرف چـهار مـاه اول) معامله خود را با بستانکار مستقیماً ختم نماید و یا کلیه دیون و خسارت قانونی بستانکار را در صندوق ثبت تودیع کند با اخذ نصف نیم عشر اجراییه مختومه می‌شود مشروط بر اینکه مبلغ مـذکور ظـرف همان مدت تأدیه شده باشد و الاتمام آن دریافت خواهد شد.[1]

ب ـ حق حراج: برابر آیین‌نامه اصلاحی ترتیب وصول درآمد حراج و محل مـصرف آن، حـق حراج به قرار زیر وصول می‌شود:

۱ـ در اموال منقول:	از یک ریال تا ۱۰/۰۰۰	۱۰ درصد[2]
	از ۱۰۰۰۱ ریال تا ۱۰۰/۰۰۰ ریال	۸ درصد
	از ۱۰۰/۰۰۱ ریال به بالا	٦ درصد

۱- تبصره ۸ ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت ـ «هرگاه بدهکار یا قائم‌مقام قانونی او در نیمه اول مهلت‌هایی که برای استفاده از حق استرداد در این قانون مقرر شده با بستانکار معامله خود را مستقیماً ختم و نصف نیم عشر اجرایی را بپردازد و یا کلیه دیون و خسارت قانونی بستانکار و نصف نیم عشر اجرایی را در صندوق ثبت تودیع نماید اجراییه مختوم می‌گردد و در صورتی که ظرف مهلت مزبور نصف نیم عشر اجرایی کلاً یا بعضاً پرداخت نشود تمام آن دریافت خواهد شد.

۲- برابر بند ل ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد همین حق حراج در اموال منقول مطلقاً شش درصد شده است.

۲ـ در اموال غیرمنقول: از یک ریال تا ۱۰/۰۰۰ ریال ۶ درصد

از ۱۰/۰۰۱ ریال به بالا ۴ درصد

۲۰۲ـ حق‌الودیعه اسناد و اوراق

حق‌الودیعه اسناد و اوراق در اداره‌ی ثبت اسناد و املاک برابر ماده ۱۲۸ اصلاحی قانون ثبت و بند ب تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۲ کل کشور برای هر بسته دوبیست و پنجاه ریال در ماه می‌باشد و حق‌الودیعه شش ماه قبلاً دریافت می‌گردد.

برای اسناد و اوراقی که به‌طور دایم به اداره‌ی ثبت امانت داده می‌شود معادل حق‌الودیعه‌ی بیست سال به‌طور مقطوع قبلاً دریافت می‌گردد.

نحوه‌ی محاسبه‌ی دویست و پنجاه‌ریال چنین است: صد ریال برابر بند ب تبصره‌ی ۹۰ قانون بودجه‌ی سال ۱۳۶۲ ناظر به ماده‌ی ۱۲۸ قانون ثبت. بیست و پنج ریال بابت اضافه موضوع ماده‌ی ۱۳۵ قانون ثبت. شصت و دو و نیم ریال بابت اضافه‌ی موضوع تبصره ۳۱ اصلاحی قانون بودجه‌ی سال ۱۳۳۸ کل کشور و شصت و دو و نیم ریال بابت اضافه‌ی موضوع قانون افزایش هزینه‌های ثبتی مصوب خرداد ۱۳۴۵.[1]

یادآوری

هزینه‌های دیگری از قبیل حق‌الثبت اسم تجارتی و حق‌الثبت شرکت‌ها و حق‌الثبت بروات و حوالجات تجارتی و مخارج حرکت مأمور ثبت به خارج از مقر اداره‌ی ثبت و هزینه‌ی دادن رونوشت مصدق از اسناد ثبت شده و ثبت نشده و گواهی صحت امضاء در مواد ۱۲۱ و ۱۲۲ و ۱۲۵ و ۱۲۶ و ۱۲۷ و ۱۲۹ و ۱۳۰ و ۱۳۲ قانون ثبت ذکر شده است که چون خارج از هزینه‌های ثبت املاک و اسناد است در اینجا تشریح نمی‌گردد و علاقمندان می‌توانند به آن مواد و اصلاحات بعدی رجوع نمایند.

۱ـ ماده ۱۲۸ اصلاحی قانون ثبت: «حق‌الودیعه‌ی اسناد و اوراق از بابت هر بسته‌ی ممهور ماهی چهار ریال است. حق‌الودیعه‌ی شش ماهه قبلاً اخذ خواهد شد. برای اسناد و اوراقی که به‌طور دایم به اداره‌ی ثبت امانت داده می‌شود معادل حق‌الودیعه بیست سال به‌طور مقطوع قبلاً تأدیه خواهد شد.»

بند «ب» ماده ۹۰ قانون بودجه ۱۳۶۲ کل کشور: «در ماده ۱۲۸ قانون ثبت اسناد و املاک عبارت «ماهی چهار ریال» به عبارت ماهی صد ریال اصلاح می‌شود.»

باب هشتم

مواد مخصوصه

۲۰۳ـ مواعد

مواعدی که در قانون ثبت برای درخواست ثبت یا اعتراض بر ثبت و غیره ذکر شده است کلاً به ترتیبی که در ماده ۶۱۴ قانون آیین دادرسی مدنی مقرر شده است محسوب می‌گردد. یعنی هر یک از مواعدی که ابتدای آن تاریخ ابلاغ یا اعلام است روز ابلاغ و روز اقدام جزء مدت محسوب نمی‌شود.

در این باب ماده ۱۴۱ قانون ثبت می‌گوید: «از تاریخ اجرای این قانون کلیه‌ی مواعدی که در این قانون معین شده به همان ترتیب که در ماده ۱۷ قانون تسریع محاکمات مقرر است محسوب خواهد شد.»

ماده ۱۷ قانون تسریع محاکمات مصوب ۳ تیر ۱۳۰۹ چنین است: «... برای حساب کلیه‌ی موعدهای قانون که از روز ابلاغ یا اعلام حکم یا قرار شروع می‌شود روز ابلاغ یا اعلام، جزء مدت محسوب نیست و تا فردای آخرین روز موعد می‌توان عرض حال داد.»

این ماده به موجب بند ۱۳ ماده ۷۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی نسخ و به جای آن ماده ۶۱۴ قانون آیین دادرسی مدنی تصویب شده است. مطلب ماده اخیرالذکر با آنچه در ماده ۲۷ قانون تسریع محاکمات آمده است تفاوتی ندارد و عبارت آن چنین است: «مواعدی که ابتداء آن تاریخ ابلاغ یا اعلام است. روز ابلاغ و اعلام و همچنین روز اقدام جزء مدت محسوب نمی‌شود.»

به همین جهت ما در شرح مواعد قانون ثبت به جای به کار بردن ماده ۱۷ قانون تسریع محاکمات ماده ۶۱۴ قانون آیین دادرسی مدنی را ذکر کردیم.

باید یادآوری کنیم که در باب هشتم قانون ثبت مطالبی راجع به حقوق مستخدمینی که متکفّل شغل بالاتر هستند و مطالبی راجع به املاکی که آگهی نوبتی آنها قبل از اول فروردین ۱۳۱۱ (تاریخ اجراء قانون ثبت اسناد و املاک مصوب اسفندماه ۱۳۱۰) منتشر شده و یا پیش از آن تاریخ درخواست ثبت آنها شده است ذکر گردیده که توضیح آنها ضرورت ندارد و دانشجویان عزیز برای تکمیل اطلاعات خود می‌توانند به مواد ۱۳۷ و ۱۳۹ و ۱۴۰ و ۱۴۶ الحاقی قانون مذکور مراجعه نمایند.

ماده ۱۳۸ قانون ثبت راجع به تغییر طبیعت املاک است و مواد ۱۴۲ و ۱۴۳ و ۱۴۴ و ۱۴۵ الحاقی قانون ثبت راجع به اصلاحات ارضی است که شرح آن قسمت از آنها که لازم به نظر می‌رسید در باب دوم این کتاب آورده شد.

۲۰۴ـ نحوه‌ی افراز و تفکیک املاک در دادگاه‌ها و ادارات ثبت

به موجب ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت، مصوب ۳۱ تیر ۱۳۶۵ مجلس شورای اسلامی (ماده ۴ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن) دادگاه‌ها و ادارات ثبت قبل از اقدام به افراز یا تفکیک اراضی واقع در محدوده‌ی شهرها و حریم آنها، باید نقشه‌ی تفکیکی را جهت تأیید به شهرداری محل بفرستند و در صورت تأیید، اقدام به افراز یا تفکیک نمایند و شهرداری‌ها مکلفند که ظرف دو ماه نسبت به آن کتباً اظهار نظر کنند و اگر ظرف دو

ماه از تاریخ ارسال نقشه به شهرداری اظهار نظر ننمایند ادارات ثبت و دادگاه‌ها نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود. متن ماده مذکور چنین است: «دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه‌ی تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده‌ی شهرها و حریم آنها اقدام نمایند و شهرداری‌ها مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه‌ی ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهار نظر و نَظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال‌کننده اعلام دارند. در غیر این صورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأساً اقدام خواهند نمود.

استثناء ـ مطابق ماده ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت... سابق‌الذکر در هر مورد که در اجرای موارد مذکور در آن قانون نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی با توجه به وضع موجود رأساً اقدام خواهند نمود و مورد مشمول مقررات ماده ۴ و استعلام از شهرداری نخواهد بود و این استثنایی است نسبت به حکم کلی مذکور در ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت (ماده ۴ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت)

۲۰۵ـ ساختمان‌های بدون سند مالکیت

پاره‌ای از قوانین مصوب قبل از انقلاب، از قبیل قانون اصلاحات ارضی و منع تبدیل اراضی مزروعی به مسکونی و مشکلات قانونی مربوط به تقسیم باغ‌ها و قوانین مربوط به لغو مالکیت اراضی موات و قانون اراضی شهری که بر حسب ضرورت و نیاز جامعه به تصویب رسید و با عرف و عادت مردم و نظامی که با آن خو گرفته بودند متفاوت بود موجب پدید آمدن مشکلاتی برای اداره‌ی ثبت اسناد و املاک و مردم مستضعف و کم درآمد گردید. مالکین بزرگی که نمی‌توانستند زمین‌های خود را تقسیم کنند و رسماً به فروش برسانند. زارعینی که در جریان اصلاحات ارضی صاحب مزرعه و زمین شدند و زمین‌های آنان کنار جاده یا نزدیک شهر بود و با روی آوردن مردم به شهرها و توسعه‌ی بدون ضابطه‌ی شهرها و ایجاد شهرک‌ها قیمت خوبی پیدا کرده بود ولی مجاز به فروش آنها نبودند.

متصرفین اراضی موات و دارندگان اسناد مالکیت آنها، شرکاء املاکی که نمی‌توانستند سهم خود را رسماً مفروز نمایند ولی عملاً متصرف قسمت مفروز و معینی بودند، علیرغم قوانین موجود اقدام به تقسیم و تفکیک و فروش زمین‌ها و املاک خود با سند عادی و به قیمتی کمتر از نرخ روز نمودند و مردمی که با مختصر اندوخته‌ی خود می‌خواستند زمینی تهیه نمایند و خانه و کاشانه‌ای در آن بسازند به خرید این قبیل زمین‌ها روی آوردند و از شرایط مساعدی که فروشندگان برای آنان قایل می‌شدند استفاده نمودند و بر روی زمین‌هایی که به این نحو به دست آوردند و نیز بر روی زمین‌های متعلق به دولت یا شهرداری ساختمان ساختند و مخصوصاً بعد از پیروزی انقلاب شکوهمند اسلامی با استفاده از شرایط ویژه‌ی انقلاب که تا مدتی با نابسامانی و بی‌نظمی همراه است تعداد این قبیل ساختمان‌ها به

هزارها رسید و سازندگان و ساکنان آنها که تشکیلات دولتی را در قبال عمل انجام شده قرار داده بودند و برای گرفتن وام از بانک‌ها و استفاده از خدمات دولتی از قبیل برق و آب و گاز و غیره به سند مالکیت احتیاج داشتند و با توجه به قوانین موجود، چون عمل آنان غیرقانونی بود، یعنی مالکیت آنان به رسمیت شناخته نمی‌شد موفق به دریافت سند مالکیت و استفاده از خدمات شهری نمی‌شدند دولت را مجبور کردند که فکری برای آنان بکند و چاره‌ای برای مشکل آنان بیندیشد. زیرا از یک طرف، خراب کردن خانه‌هایی که اکثر صاحبان آنها مستضعف بودند به مصلحت نبود و از طرف دیگر، دادن اجازه‌ی تجاوز به حریم قانون و تأیید اعمال غیرقانونی آنان خالی از مفسده نبود، بنابراین با مطالعاتی که در سازمان ثبت اسناد و املاک به عمل آمد لایحه‌یی تهیه و تقدیم قوه مقننه گردید که با اصلاحاتی تحت عنوان قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن در تیرماه ۱۳۶۵ در ۵ ماده به تصویب رسید. مواد ۱ و ۲ و ۳ این قانون به حل مشکل مذکور که به صورت مسأله‌ی روز درآمده بود پرداخته و راهی برای رفع معضل و گرفتن سند مالکیت، ارائه می‌نماید. به موجب ماده ۱ قانون ماده ۱۴۷ الحاقی قانون ثبت اصلاح و ۸ تبصره به آن اضافه گردیده است این ماده و تبصره‌های آن مربوط به ساختمان‌هایی است که بر روی زمین‌هایی احداث شده و به واسطه‌ی مانع یا موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آنها مقدور نیست.

برای روشن شدن مطلب متن ماده اصلاحی و تبصره‌های آن آورده می‌شود:

ماده ۱۴۷ قانون ثبت، اصلاحی ۳۱ تیر ۱۳۶۵ـ **الف**ـ برای تعیین وضع ثبتی ساختمان‌هایی که تا تاریخ تصویب این قانون (۳۱ تیرماه ۱۳۶۵) بر روی زمین‌هایی احداث شده که به واسطه‌ی موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن ملک میسور نیست، و همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده‌ی شهر و حریم آن که مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص با سند عادی تا تاریخ تصویب این قانون خریداری کرده و به واسطه‌ی موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن ملک میسور نیست، هیأت یا هیأت‌هایی مرکب از دو نفر قاضی به تعیین شورایعالی قضایی و نیز یک نفر از اعضاء ثبت که متعهد و دارای حسن شهرت باشند به انتخاب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اداره‌ی ثبت محل تشکیل می‌شود، این هیأت به شرط توافق طرفین به موضوع رسیدگی و پس از تأیید وقوع معامله مراتب را جهت صدور سند مالکیت به اداره‌ی ثبت محل اعلام می‌نماید و اداره‌ی ثبت برای آن ملک، طبق مقررات، سند مالکیت صادر خواهد کرد.[1]

۱- ماده ۱۴۷ اصلاحی تیر ۱۳۶۵ در تاریخ ۱۳۷۰/۶/۲۱ مجدداً اصلاح شد و بر اساس اصلاح اخیر اوّلاً مدّت مقرّر در مصوبه قبلی از ۱۳۶۵/۴/۳۱ به ۱۳۷۰/۱/۱ تبدیل گردید و شامل ساختمان‌های احداث شده تا تاریخ اخیرالذکر شد.

←

ب ـ در مواردی که انتقال تمام یا قسمتی از ملک به نحو مشاع و تصرف به‌طور مفروز باشد و هیأت توافق مالک یا مالکین ملک مشاع را به تصرف افرازی متصرف تأیید کند مراتب به اداره‌ی ثبت محل اعلام و اداره‌ی ثبت موضوع را به نحو مقتضی آگهی می‌نماید. در صورتی که ظرف یک ماه از تاریخ انتشار اعتراضی از طرف شرکاء ملک به ثبت محل نرسد، سند مالکیت مورد درخواست متقاضی را مفروزاً طبق مقررات صادر خواهد کرد و در صورت وصول اعتراض موضوع به دادگاه صالح احاله می‌گردد.

تبصره ۱ـ چنانچه توافق مالکین مشاع در تصرف مفروز مورد تأیید هیأت قرار نگیرد سند مالکیت به نحو مشاع بر اساس مفاد بند الف و سایر مقررات ثبت صادر خواهد شد.

تبصره ۲ـ در صورتی که متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت با رعایت کلیه‌ی جوانب به موضوع رسیدگی، در صورتی که متصرف مدعی بلامعارض باشد و یا هیأت توافق طرفین را احراز نماید مراتب را برای صدور سند به اداره‌ی ثبت محل اعلام می‌نماید و در غیر این صورت موضوع به دادگاه ارجاع می‌شود.

تبصره ۳ـ در مواردی که متصرف ملک با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی داشته باشد و مالک یا مالکین به هر علت حضور نیابند این هیأت رسیدگی و پس از احراز تصرف مالکانه‌ی متقاضی مراتب را به اداره‌ی ثبت اعلام و اداره‌ی ثبت موضوع را در دو نوبت به فاصله‌ی پانزده روز به

← ثانیاً طبق ماده ۱۴۸ اصلاحی ۱۳۷۰ هیأت موضوع ماده ۱۴۷ به نام هیأت حلّ اختلاف نامیده شد و اعضاء آن به جای دو قاضی و یک عضو ثبت، عبارت از یک قاضی دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضاییه و رئیس ثبت یا قائم‌مقام او و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک می‌باشند.

ثالثاً در صورت توافق طرفین (متصرف و مالک) و احراز تصرف بلامنازع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت و نداشتن معترض رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را به نام متصرّف به منظور صدور سند مالکیت خواهد داد. و در این صورت موضوع در هیأت حل اختلاف مطرح نمی‌گردد.

رابعاً در صورت وقوع انتقال ملک به نحو مشاع و احراز تصرّف به نحو مفروز اگر بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد موضوع در هیأت حل اختلاف مطرح نخواهد شد و رئیس ثبت پس از انجام شدن کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن نقشه و بیشتر نبودن مورد تصرف از سهم فروشنده در کل ملک دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی مورد تقاضا و باقیمانده را به منظور صدور سند مالکیّت مفروزی خواهد داد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیأت حل اختلاف ارجاع می‌گردد و عملیات ثبتی به صورت مشاع ادامه می‌یابد و آگهی منتشر نمی‌شود.

خامساً چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراضی برسد و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نباشد و همچنین در صورتی که مالک عرصه، اوقاف یا دولت یا شهرداری باشد موضوع به هیأت حل اختلاف ارجاع خواهد شد.

(متن ماده ۱۴۷ اصلاحی ۱۳۷۰ در آخر همین کتاب چاپ شده است.)

نحو مقتضی آگهی می‌نماید. در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراضی از طرف مالک یا مالکین واصل شود موضوع به دادگاه صالح احاله می‌گردد و در صورت عدم وصول اعتراض اداره‌ی ثبت طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه‌ی متضرر به دادگاه نخواهد بود.

تبصره ۴ـ در صورتی که ساختمان کلاً یا جزءاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره‌ی اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه، و در صورتی که متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره‌ی اوقاف و با رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره‌ی ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین، معین خواهد کرد.

تبصره ۵ـ نسبت به درخواست‌هایی که طبق مواد ۱۴۷، ۱۴۸، ۱۴۸ مکرر قانون ثبت و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت در موعد مقرر تسلیم هیأتهای مذکور در این مواد شده و منتهی به صدور رأی نگردیده بر طبق این قانون رسیدگی خواهد شد.

تبصره ۶ـ ادارات ثبت مکلفند از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون حداکثر ظرف مدت سه ماه با نشر آگهی در روزنامه‌ی کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل و الصاق آگهی در اماکن و معابر عمومی مراتب را به اطلاع سازندگان ساختمان‌های موضوع این قانون برسانند که ظرف مدت یک سال از تاریخ انتشار آگهی می‌توانند درخواست خود را به ضمیمه‌ی رونوشت مصدق مدارک در قبال اخذ رسید به اداره‌ی ثبت محل تسلیم نمایند. (این مدت بعداً به موجب قانون تمدید مهلت مقرر در تبصره ٦ ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت تا یک سال دیگر تمدید شده است.[1]

تبصره ۷ـ کلیه‌ی درخواست‌های واصله به ادارات ثبت باید علاوه بر ثبت در دفتر اداره در دو دفتر دیگری که به این منظور تهیه خواهد گردید. ثبت و پس از انقضاء مدت مقرر در تبصره ٦ یکی از آن دو دفتر به سازمان ثبت ارسال خواهد شد.

تبصره ۸ـ ترتیب تشکیل جلسات، نحوه‌ی رسیدگی هیأت‌ها و چگونگی انتخاب کارشناس رسمی دادگستری و موارد دیگر اجرایی مذکور در این قانون مطابق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به تصویب وزیر دادگستری می‌رسد.»

(آیین‌نامه مذکور در تاریخ ٦٥/۱۰/۸ در ۲۵ ماده به تصویب رسیده است.) و به موجب ماده ۲ قانون مذکور ماده ۱۴۸ قانون ثبت به شرح زیر اصلاح شده است:

۱- ماده واحده ـ مهلت تسلیم درخواست تعیین وضعیت ثبتی مذکور در ماده ۱ و تبصره ۶ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاح بعدی آن مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ به ادارات ثبت اسناد و املاک مدت یک سال دیگر از زمان لازم‌الاجراء شدن این قانون مهلت داده می‌شود.» تاریخ تصویب ماده واحده مرقوم ۱۳۶۶/۱۰/۲۲ است.

مادهی ۱۴۸ اصلاحی ۳۱ تیرماه ۱۳۶۵-[1] «در مورد آن دسته از اراضی که در مالکیت دولت یا شهرداری‌ها باشد و تا تاریخ تصویب این قانون ساختمان یا بنایی در آن احداث شده است چنانچه متصرف فعلی احداث‌کننده‌ی بنا و ساختمان فاقد واحد مسکونی باشد دولت و شهرداری‌ها مکلفند عرصه را به قیمت منطقه‌ای (به اضافه‌ی بهای تأسیسات زیربنایی طبق تبصره ۴۶ قانون بودجه ۱۳۶۴) به صاحبان اعیان بفروشند و در صورتی که احداث‌کننده دارای واحد مسکونی دیگری باشد دولت و شهرداری‌ها می‌توانند عرصه را با نظر کارشناس رسمی دادگستری به قیمت عادله‌ی روز به صاحبان اعیانی بفروشند. ادارات ثبت پس از فروش عرصه نسبت به عملیات ثبتی طبق مقررات عمل خواهند نمود.

تبصره ۱ـ حکم این ماده شامل مواردی نخواهد بود که حفظ ملک به موجب قوانین مربوط برای دولت اعم از وزارتخانه‌ها و سازمان‌ها و شهرداری‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و وابسته به دولت ضروری است مگر آنکه دولت و شهرداری‌ها با واگذاری این قبیل املاک نیز موافق باشند. تشخیص ین امر با هیأت دولت است.

تبصره ۲ـ از تاریخ تصویب این قانون دولت مکلف است از هر نوع تصرف اراضی متعلق به دولت و شهرداری‌ها جلوگیری نموده و ساختمان‌های احداث شده در این قبیل اراضی را در صورتی که متصرف معترف به تجاوز باشد و یا تجاوز او عرفاً معلوم و غیرقابل انکار باشد وی را ملزم به رفع

۱- ماده ۱۴۸ نیز در سال ۱۳۷۰ اصلاح شده و متن اصلاحی در آخر همین کتاب آورده شده و رئوس موارد اختلاف آنها به شرح زیر است:

۱ـ زمان احداث بناء تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ تغییر و امتداد داده شده است.

۲ـ در مورد کسانی که در زمین متعلّق به دولت یا شهرداری تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ احداث بناء نموده‌اند و فاقد واحد مسکونی می‌باشند مقرر شده است که تا ۲۵۰ متر زمین به قیمت منطقه‌ای و مابقی به قیمت عادله روز فروخته شود و اگر متصرف دارای واحد مسکونی دیگری باشد کلاً به قیمت عادله فروخته شود.

۳ـ طبق اصلاحیه ۱۳۷۰ دولت یا شهرداری در موارد مشمول ماده ۱۴۸ مکلّف به فروش ملک به قیمتهای مذکور در بند ۲ می‌باشد اعمّ از اینکه حفظ ملک برای دولت یا شهرداری ضروری باشد یا نباشد.

۴ـ اگر ملک دارای سابقه ثبتی نباشد و هیأت حل اختلاف پس از رسیدگی نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه به واحد ثبتی ابلاغ کند، اداره‌ی ثبت مکلّف است پس از تنظیم اظهارنامه مراتب را ضمن اولین آگهی نوبتی به اطلاع عموم برساند و تحدید حدود این قبیل املاک با درخواست متقاضی به صورت تجدید حدود اختصاصی انجام می‌شود.

۵ـ اگر ملک در جریان ثبت باشد و سابقه‌ی تحدید حدود نداشته باشد، تحدید حدود آن به درخواست متقاضی به صورت اختصاصی انجام می‌شود.

۶ـ در صورتی که ملک دارای سند مالکیت باشد و لازم باشد که به نام متصرف سند مالکیت صادر گردد مراتب در ملاحظات دفتر املاک قید می‌شود.

آثار تجاوز و یا تخریب نموده و چنانچه امتناع ورزد دولت رأساً در رفع آثار تصرف اقدام خواهد کرد و عنداللزوم تخریب می‌نماید و چنانچه متصرف منکر تجاوز باشد موضوع به دادگاه صالحه احاله می‌شود.

ماده ۳ـ در هر مورد که در اجراء موارد مذکور در این قانون نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی با توجه به وضع موجود رأساً اقدام خواهندنمود و مورد مشمول مقررات ماده ۴ این قانون نخواهد بود.

از هر یک از متقاضیان استفاده از مقررات این قانون به هنگام صدور و تسلیم سند مالکیت علاوه بر بهای دفترچه مالکیت معادل پانزده در هزار[1] بر مبنای ارزش منطقه‌ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه‌ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی اخذ و به حساب دولت واریز می‌شود.

چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد علاوه بر مبلغ فوق بقایای ثبتی متعلقه نیز طبق مقررات مربوطه وصول و ایصال خواهد شد.»

تذکر ـ متن ماده ۴ در شماره ۲۰۴ آورده شده است و ماده ۵ دولت را مکلف می‌نماید که ظرف سه ماه لایحه تعیین تکلیف سهام انتقالی به زارعین یا سهم اختصاصی مالک یا مستثنیات قانونی آنرا در رابطه با ماده ۱۴۴ قانون ثبت تهیه و به مجلس شورای اسلامی تقدیم نماید.

اینک می‌پردازیم به توضیح بعضی از قسمت‌های قانونی مرقوم:

۱ـ به‌طوری که ملاحظه می‌شود هم در ماده ۱۴۷ اصلاحی و هم در ماده ۱۴۸ اصلاحی تأکید شده است بر اینکه تا تاریخ تصویب این قانون احداث بناء شده باشد. این تأکید برای آن است که دیگران از قانون مزبور که مخالف اصول و از روی اضطرار و ضرورت زمان وضع شده است و مقطعی می‌باشد سوءاستفاده نکنند و بعداً به اقدام مشابهی دست نزنند. البته این عنایت تهیه‌کنندگان لایحه و تصویب‌کنندگان قانون موجه است. مشروط بر اینکه باز در آینده مدت را تمدید نکنند و خلاف‌کاری‌های بعدی را مشمول این قانون استثنایی قرار ندهند و بر قانون‌شکنی مهر تأیید نگذارند.

۲ـ برای تسریع در رسیدگی و آزاد بودن از تشریفات دادرسی، به جای دادگاه، هیأتی مرکب از دو قاضی و یک کارمند ثبت مأمور رسیدگی به این موارد شده است.[2] این هم فکر خوبی است که

۱- این مبلغ طبق بند ط تبصره ۳۳ قانون بودجه سال ۱۳۶۸ کل کشور به پنجاه در هزار افزایش یافته است. متن قانون چنین است: «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است علاوه بر وصول معادل پانزده در هزار مذکور در ماده ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن، مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ مجلس شورای اسلامی، در سال ۱۳۶۸ معادل سی و پنج در هزار نیز از متقاضیان بر مبنای تعیین شده در ماده مذکور اخذ و به حساب درآمد عمومی کشور موضوع ردیف ۴۱۰۱۰۲ قسمت سوم این قانون واریز نماید.

۲- به‌طوری که در پاورقی صفحات قبل آمد هیأت حل اختلاف فعلاً از یک قاضی و رئیس ثبت یا

موجب می‌شود زودتر به این مسائل رسیدگی شود. زیرا دادگاه‌ها به علت تنوع و تراکم دعاوی و تشریفات دادرسی نمی‌توانند مانند هیأت‌های مذکور در این قانون به سرعت عمل نمایند.

۳ـ شرط رسیدگی هیأت در مورد اراضی متعلق به غیردولت و شهرداری‌ها توافق طرفین قرار داده شده است[1] این هم شرط خوبی است که موجب احراز رضایت مالک اول توسط هیأت و تحصیل رضایت او توسط متصرفین و سازندگان می‌شود و به اقدام هیأت مشروعیت می‌دهد. ولی متأسفانه همین شرط سبب سوءاستفاده اکثر مالکین اولیه که در آن موقع زمین‌ها را به ثمن بخس و با سند عادی فروخته‌اند نیز شده است. زیرا اینان برای حضور در هیأت و اعلام توافق غالباً مبلغ گزافی از خریدار با سند عادی مطالبه و اخذ می‌نمایند و او را تحت فشار قرار می‌دهند. در حقیقت از قانونی که برای حفظ حقوق جمعی از مستضعفین تصویب شده است مالکان اولیه هم استفاده کرده جبران ارزانی قیمت فروش را می‌نمایند. همین اشکال در بند ب ماده ۱۴۷ اصلاحی نیز موجود است.

۴ـ در تبصره ۳ ماده ۱۴۷ اصلاحی آمده است که «صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.» در این ماده توضیح داده نشده است که با مراجعه متضرر به دادگاه و احراز حقانیت او، دادگاه چه خواهد کرد؟ آیا حکم به ابطال سند مالکیت جدید صادر می‌نماید یا دارنده‌ی سند را محکوم به جبران خسارت متضرر خواهد نمود؟ ظاهراً احتمال اول قوی‌تر است. اگرچه قبول آن موجب تزلزل سند مالکیت می‌گردد.

این هم یکی از مواردی است که دعوی بر علیه دارنده‌ی سند مالکیت در دادگاه قابل رسیدگی است و در این مورد رسیدگی قبلی هیأت نظارت و اظهار نظر آن هیأت به مراجعه به دادگاه شرط نیست.

۵ـ در ماده ۱۴۸ اصلاحی و تبصره‌های ۱ و ۲ آن چند جا کلمه دولت به کار رفته است. مثلاً در متن ماده دولت مکلف به فروش ملک به قیمت منطقه‌ای شده و یا دولت مختار در فروش زمین به قیمت عادله‌ی روز گردیده است و در تبصره ۱ دولت مکلف به جلوگیری از تجاوز به اراضی متعلق به دولت و شهرداری‌ها شده است و مجاز به رفع تصرف و تخریب بنا گردیده است اما روشن نشده که منظور از دولت چیست؟ هیأت دولت؟ وزارتخانه یا سازمان مربوط؟ و در مورد شهرداری چه مقامی از دولت؟ به نظر ما منظور از دولت وزارتخانه یا سازمان مربوط و در مورد شهرداری، شهرداری است و این تسامح یعنی اطلاق دولت بر وزارتخانه یا سازمان یا شهرداری در تبصره ۱ آن ماده به چشم

← قائم‌مقام او و یک خبره ثبتی تشکیل می‌شود.

۱- در اصلاح مورخ ۱۳۷۰ این شرط تغییر کرده به نحوی که در صورت توافق اداره ثبت و در صورت عدم توافق هیأت رسیدگی نماید.

می‌خورد، زیرا در آن تبصره می‌خوانیم که: «حکم این ماده شامل مواردی نخواهد بود که حفظ ملک به موجب قوانین مربوط برای دولت اعم از وزارتخانه‌ها و سازمان‌ها و شهرداری‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و وابسته به دولت ضروری است....»

از این عبارت می‌توان استنباط کرد که منظور از دولت در ماده ۱۴۸ اصلاحی و تبصره‌های ۱ و ۲ آن همان دستگاه حاکمیت مربوطه است که عبارت از وزارتخانه یا مؤسسه یا سازمان یا شهرداری صاحب زمین است.

۶ـ در عنوان قانون آمده است: «قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت...» و فقط دو ماده (مواد ۱۴۷ و ۱۴۸) اصلاح شده و اصلاً ذکری از موادی که حذف شده به عمل نیامده است. اکنون این سؤال مطرح است که آیا ماده ۱۴۸ مکرر قانون ثبت و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت حذف و الغاء شده است یا نه؟ به نظر ما چون موضوعات مندرج در آن دو ماده مرتبط به ماده ۱۴۸ می‌باشد و آن ماده اصلاح شده و در مواد اصلاحی همان مسایل به نحو دیگری مطرح گردیده است باید آنها را منسوخ و ملغی دانست.

خاتمه

اکنون که به یاری خداوند متعال اهم مطالب مربوط به ثبت املاک و اسناد و اجراء اسناد به رشته تحریر درآمد و برای طالبان این رشته کلید و راهنمایی جهت ورود به مطلوب فراهم گردید. برای حسن ختام لازم دانستم به تحولی که در نظام قضایی و قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در ماههای اخیر حاصل شده و در نتیجه، تعدادی از اصول قانون اساسی اصلاح و چند اصل نیز به عنوان متمم به آن افزوده شد اشاره‌ای نمایم و آنچه را که با مطالب این کتاب مرتبط است به نگارش درآورم.

در نیمه‌ی اول سال ۱۳۶۸ بنا به درخواست جمع کثیری از نمایندگان قوه مقننه از حضرت امام‌خمینی قدس سره شورایی برای بازنگری بعضی از فصول و اصول قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تشکیل گردید. این شورای کار خود را در حیات حضرت امام شروع کرد ولی در خلال آن، امام رحلت فرمود و اتمام کار شورای بعد از ارتحال معظم‌له صورت گرفت. فصول مباحث تعیین شده از طرف رهبر فقید انقلاب اسلامی ایران که دستور کار شورای را تشکیل می‌داد به دقت مورد تجدید نظر و بازنگری واقع شد و با توجه به تجربه‌ی حاصل از اجراء اصول سابق و اشکالات عملی آنها اصلاح و با اضافه شدن اصولی بر آنها تتمیم گردید و در تاریخ ۱۳۶۸/۵/۶ به آراء عمومی گذاشته شد و با اکثریت نزدیک به اتفاق آراء مأخوذه به تصویب ملت ایران رسید و به موقع اجراء گذاشته شد مهم‌ترین تحول در مدیریت قوه‌ی مجریه و قوه‌ی قضاییه پدید آمد. پست نخست وزیری حذف و اختیارات ریاست جمهوری و مسؤولیت‌های آن مقام افزوده شد و شورایعالی قضایی که در رأس قوه‌ی قضاییه بود از نظام قضایی کشور حذف و مدیریت فردی جانشین آن گردید. نظر به اینکه در این کتاب مکرراً از شورایعالی و اختیارات و وظایف آن و نظریه شورای نگهبان در این مورد سخن رفته است اینک به جا است که بگوییم که اصول ۱۵۷ و ۱۵۸ و ۱۶۰ و ۱۶۲ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران درخصوص تشکیل شورایعالی قضایی و وظایف آن اصلاح شده و در اصول اصلاحی به

نحوی واضح و روشن مسؤولیت قضایی و اداری و مالی و اجرایی قوه قضاییه و حق نصب و عزل قضات در تمام سطوح حتی رئیس دیوانعالی کشور و دادستان کل کشور به رئیس قوه‌ی قضاییه که از طرف مقام رهبری برای مدت پنج سال انتخاب می‌شود اعطاء گردیده است. بنابراین در هر موردی که در قوانین قبل از انقلاب و قوانین مصوب شورای انقلاب وظیفه و اختیاری برای وزیر دادگستری یا وزارت دادگستری معین شده و همچنین در هر موردی که در قوانین مصوب مجلس شورای اسلامی وظیفه یا اختیاری برای شورایعالی قضایی تعیین گردیده است آن وظیفه و اختیار از آن رئیس قوه قضاییه است و در این کتاب هم هر جا صحبتی از اختیارات شورایعالی قضایی شده است باید به جای شورایعالی قضایی رئیس قوه قضاییه گذاشته شود. چنانکه در اصول قانون اساسی هم هر جا شورایعالی قضایی بوده است به رئیس قوه قضاییه تغییر یافته و اصلاح گردیده است. اصول اصلاحی ذکر شده بدین عبارت است:

اصل یکصد و پنجاه و هفتم- به منظور انجام مسؤولیت‌های قوه‌ی قضاییه در کلیه امور قضایی و اداری و اجرایی مقام رهبری یک نفر مجتهد عادل و آگاه به امور قضایی و مدیر و مدبر را برای مدت پنج سال به عنوان رئیس قوه قضاییه تعیین می‌نماید که عالی‌ترین مقام قوه قضاییه است.

اصل یکصد و پنجاه و هشتم- وظایف رئیس قوه قضاییه به شرح زیر است:

۱ـ ایجاد تشکیلات لازم در دادگستری به تناسب مسؤولیت‌های اصل یکصد و پنجاه و ششم.

۲ـ تهیه لوایح قضایی متناسب با جمهوری اسلامی.

۳ـ استخدام قضات عادل و شایسته و عزل و نصب آنها و تغییر محل مأموریت و تعیین مشاغل و ترفیع آنان و مانند اینها از امور اداری طبق قانون. اصل یکصد و شصتم وزیر دادگستری مسؤولیت کلیه‌ی مسایل مربوط به روابط قوه قضاییه با قوه مجریه و قوه مقننه را بر عهده دارد و از میان کسانی که رئیس قوه قضاییه به رئیس جمهور پیشنهاد می‌کند انتخاب می‌گردد. رئیس قوه قضاییه می‌تواند اختیارات تام مالی و اداری و نیز اختیارات استخدامی غیر قضاة را به وزیر دادگستری تفویض کند. در این صورت وزیر دادگستری دارای همان اختیارات و وظایفی خواهد بود که در قوانین برای وزراء به عنوان عالی‌ترین مقام اجرایی پیش‌بینی می‌شود.

اصل یکصد و شصت و دوم - رئیس دیوانعالی کشور و دادستان کل باید مجتهد عادل و آگاه به امور قضایی باشند و رئیس قوه قضاییه با مشورت قضات دیوانعالی کشور آنها را برای مدت پنج سال به این سمت منصوب می‌کند.

مطلب دیگر آن است که در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران نام مجلس قانونگذاری ایران

مجلس شورای ملی بود که برابر اصلاحات به عمل آمده این نام به مجلس شورای اسلامی تبدیل گردید و چون در این کتاب نیز که قبلاً نوشته و حروف‌چینی شده اصول سابق قانون اساسی نوشته شده است بدین وسیله یادآوری می‌گردد که هر جا مجلس شورای ملی به نقل از قانون اساسی آمده است باید به مجلس شورای اسلامی تصحیح گردد. متن اصلاحیه چنین است: «ماده ۱ در تمامی اصول و سرفصل‌ها و مقدمه قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، عبارت «مجلس شورای ملی» به «مجلس شورای اسلامی» تغییر می‌یابد.»

در پایان از دانشمندانی که ممکن است این کتاب را مطالعه نمایند تقاضا دارم که هرگاه به اشتباه یا لغزشی برخورد نمودند با در نظر گرفتن اینکه انسان در معرض خطا و محل سهو و نسیان است و مصون از اشتباه نیست و به قول اعراب «ان الجواد قد یکبو و ان الصارم قدینبو» (یعنی اسب نجیب گاهی سکندری می‌خورد و شمشیر تیز گاهی کند می‌شود) بر اینجانب منت بگذارند و مرا از آن آگاه سازند و قبلاً از این عنایت آنان تشکر می‌کنم. خداوند همه‌ی ما را از لغزش و انحراف حفظ نماید.

غلامرضا شهری

قوانین جدید

در سال ۱۳۷۰ قوانین جدیدی در رابطه با ثبت اسناد و املاک و اصلاح بعضی از مواد آن به تصویب رسید که برای اطلاع خوانندگان عزیز درج می‌شود.

۱ـ قانون نحوه صدور اسناد مالکیّت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله ـ سیل و آتش‌سوزی از بین رفته‌اند.

جنگ تحمیلی عراق و ایران و خرابی و اشغال بعضی از شهرهای غربی و جنوبی کشور توسط اشغال‌گران و فرار مردم از خانه و کاشانه خود و غارت آنها به وسیله مهاجمین و معدوم کردن پرونده‌ها و دفاتر و اسناد و بایگانی ادارات و منجمله ادارات ثبت اسناد و املاک و نبودن نسخه دوّم کاملی از دفاتر ثبت املاک، در تهران و همچنین وقوع زلزله‌های مخرّبی مانند زلزله شمال که رودبار و بعضی دیگر از نقاط استان گیلان را ویران کرد، مشکلاتی برای مردم به بار آورد. زیرا از یک طرف اسناد و مدارک مالکیت آنان از بین رفت و از طرف دیگر ساختمان‌ها و حدود و مشخصات املاک آنان نابود شد و نیز دفاتر ثبت شرکت‌ها و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق معدوم گردید و مردم برای انجام کارهای خود با مشکلات اداری مواجه شدند و بازسازی آن شهرها نیز با اشکالات فراوان روبرو گردید. این امر ضرورت تصویب مقرراتی را برای صدور اسناد مالکیت جدید و ازدواج و طلاق و تعهدات را آشکار ساخت و دولت لایحه‌ای در این خصوص تهیه و به مجلس تقدیم نمود که سرانجام در شورای نگهبان تأیید و تبصره ٦ آن نیز در تاریخ ۱۳۷۰/۱۲/۱۷ به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسید و در تاریخ ۲٦ خرداد ۱۳۷۰ در شماره ۱۳۴۷۵ روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران منتشر گردید.

این قانون مشتمل بر ۱۸ ماده و پنج تبصره است و ماده ۱۱ آن برای مدّت پنج سال به صورت ضرورت تصویب شده است. سایر موادّ و تبصره‌های آن مدّت ندارد و تا زمانی که نسخ یا اصلاح نگردیده است قابل اجراء می‌باشد. متن قانون به شرح زیر است:

ماده ۱ـ در مواقعی که به علت جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای نظیر زلزله، سیل و آتش‌سوزی آثار اعیان املاک یا اسناد و مدارک ثبتی از بین رفته باشد به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه داده می‌شود که نسبت به تشکیل پرونده و دفاتر و سوابق ثبتی املاک و همچنین اسناد و مدارک مربوط به اجرای ثبت و دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی و اختراعات اقدام نماید.

تبصره ـ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از طریق رسانه‌های گروهی به اطلاع عموم می‌رساند تا ذوی‌الحقوق اسناد و مدارک و مستندات و دلایل خود را حداکثر ظرف شش ماه به ثبت محل ارائه نمایند. کسانی که بعد از مدت مذکور مراجعه کنند می‌بایست اصالت اسناد و مدارک و مستندات آنها به تأیید دادگاه محل رسیده باشد.

ماده ۲ـ سازمان ثبت و ادارات تابعه باید نسبت به جمع‌آوری مدارک و اطلاعاتی که به رفع مشکل کمک می‌کند اقدام نمایند و وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی و عمومی و شهرداری‌ها نیز مکلفند اسناد و مدارک و نقشه‌های مورد نیاز را در اختیار ادارات ثبت قرار دهند.

ماده ۳ـ در صورتی که مدارک و مستندات متقاضی مشعر بر ثبت ملک در دفتر املاک باشد یا مسؤول بازسازی محل بر اساس پرونده‌های موجود که عیناً به ثبت محل تحویل می‌نماید گواهی کند و یا معتمدین و گواهان محل شهادت بر مالکیت متقاضی بدهند و معارضی هم نباشد. اداره ثبت بلافاصله با تشکیل پرونده و تهیّه نقشه و ثبت ملک در دفتر املاک سند مالکیت متقاضی را صادر می‌کند.

ترتیب تعیین شماره پلاک و تهیّه و جایگزینی دفاتر و سایر سوابق را آیین‌نامه تعیین خواهد نمود.

ماده ۴ـ به جز موارد مذکور در ماده ۳ و همچنین در مواردی که بین اشخاص در تصرف یا مالکیت اختلاف باشد موضوع جهت رسیدگی به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ این قانون ارجاع می‌شود.

ماده ۵ـ در هر حوزه ثبتی هیأت حل اختلافی مرکب از مسؤول بازسازی، رئیس ثبت، دو نفر معتمد با معرفی نماینده یا نمایندگان محل در مجلس شورای اسلامی و شهردار محل درخصوص شهرها و بخشدار محل در مورد خارج شهر تشکیل می‌شود. وظیفه این هیأت بررسی شکایات و اعتراضات و ارجاعات ثبت و انجام تحقیقات به منظور تشخیص مالکیت متقاضی و میزان آن و حدود و مشخصات ملک یا رد تقاضا می‌باشد.

ماده ۶ـ هیأت حل اختلاف نظر خود را نسبت به ارجاعات ثبت یا اعتراضات و شکایات وارده به ثبت محل اعلام می‌کند. اداره ثبت مکلف است طبق رأی هیأت بلافاصله مبادرت به تشکیل پرونده و صدور سند مالکیت نماید. معترض به رأی هیأت می‌تواند به دادگاه صالح مراجعه کند و دادگاه نسبت به مالکیت عرصه و تعیین تکلیف اعیانی حکم لازم را صادر خواهد نمود.

تبصره ـ اعتراض به رأی هیأت حل اختلاف مانع از صدور سند و شروع بازسازی نخواهد بود.

ماده ۷ـ اشخاص حقوقی که دفاتر ثبت شرکت‌های آنان از بین رفته است می‌توانند مدارک خود را به ثبت محل تسلیم نمایند تا نسبت به تشکیل پرونده و سوابق و دفاتر جدید اقدام گردد.

ماده ۸ـ در مواردی که پرونده اجرایی بر اثر حدوث وقایع مذکور در ماده یک از بین رفته باشد، چنانچه اشخاص با ارائه مدارک و مستندات معتبر مدعی عدم اقدام در مورد پرونده اجرایی شوند اداره ثبت مکلف به تشکیل پرونده اجرایی خواهد بود.

ماده ۹ـ متعهدله اسناد رسمی و ازدواج و طلاق که سررسید طلب آنها فرا رسیده و قبوض و دفاتر آنها از بین رفته است می‌تواند با ارائه مدارک و مستندات معتبر قانونی به ثبت محل مراجعه نماید و ثبت محل مبادرت به صدور اجراییه خواهد کرد.

ماده ۱۰ـ دولت مکلف است در شهرهایی که بر اثر حوادث مذکور در این قانون نیاز به بازسازی دارد و قبلاً طرح جامع نداشته، بدواً طرح جامع شهرها را تهیه و بر اساس طرح مصوب اقدام به بازسازی نماید.

تبصره ـ در کلیه موارد مذکور در این ماده صدور سند مالکیت و پروانه ساختمانی مشمول پرداخت هیچگونه عوارض و مالیات و حق‌الثبت برای بار اول نمی‌باشد.

ماده ۱۱ـ در موارد مذکور در ماده ۱ این قانون به دولت اجازه داده می‌شود برای واگذاری اراضی به کسانی که املاک آنها در طرح‌های عمرانی یا توسعه معابر و فضاهای آموزشی یا سبز قرار می‌گیرد همچنین برای ایجاد تأسیسات عمومی املاک مورد نیاز را در محدوده طرح جامع پیش‌بینی و تملک نماید. پرداخت بهای این املاک طبق مقررات مربوطه موکول است به ارائه اسناد و مدارک معتبر یا رأی هیأت موضوع ماده ۵ و تا انجام کار حق انتقال را ندارند.

ماده ۱۲ـ نسبت به املاکی که طبق اسناد و مدارک یا دلایل معتبر مورد معامله شرطی یا رهنی یا مورد وثیقه و بازداشت بوده یا دیگری در آن حق کسب و پیشه داشته و یا موارد مذکور را هیأت موضوع ماده ۵ احراز نماید موضوع در سوابق ثبتی و دفاتر ثبت و سند مالکیت با قید مراتب درج خواهد شد و چنانچه قبلاً سند مالکیت بدون قید مورد یا موارد فوق صادر و تسلیم شده باشد به مالک اخطار می‌کند که سند مالکیت را برای اصلاح تسلیم ثبت محل نماید و در صورت استنکاف ظرف ده روز مراتب را به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ تا از انجام معامله نسبت به سند مالکیت مزبور خودداری نمایند.

ماده ۱۳ـ در مواردی که دفاتر اسناد رسمی یا دفاتر ازدواج و طلاق به شرح مذکور در ماده یک این قانون از بین رفته باشد افراد ذینفع می‌توانند با ارائه اسناد و مدارک و دلایل معتبر به ثبت محل مراجعه نمایند ثبت محل با اعلام نظر خود تقاضانامه و اسناد و مدارک مربوطه را به هیأت موضوع ماده ۵ این قانون ارسال می‌دارد و هیأت مزبور در صورت عدم وصول اعتراض به قضیه رسیدگی کرده تصمیم لازم اتخاذ می‌کند و در صورت عدم وصول اعتراض به متقاضی اخطار خواهد کرد که

می‌تواند به دادگاه صالح مراجعه نماید.

ماده ۱۴ـ هر یک از کارکنان دولت که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالح رعایت دقیق مقررات آن را ننموده و تخطّی نمایند علاوه بر مجازات‌های مقرر در قوانین جزایی به انفصال موقت از سه ماه تا سه سال از خدمات دولتی نیز محکوم می‌شوند. همچنین اشخاصی که عالماً عامداً در جرایم فوق مباشرت داشته و از آن منتفع شده‌اند علاوه بر جبران خسارات وارده به دولت یا اشخاص و اعاده وضع می‌بایست حقوق ثبتی را از قرار هر ده هزار ریال پانصد ریال بپردازند.

تبصره ـ مواد ۱۰۰ تا ۱۱۷ قانون ثبت در مورد این قانون نیز رعایت می‌شود.

ماده ۱۵ـ کلیه اشخاصی که از مزایای مقرر در این قانون استفاده می‌کنند موظفند در تقاضانامه خود هرگونه حقی را که اشخاص حقیقی یا حقوقی نسبت به تمام یا قسمتی از املاک و اسناد مورد تقاضا دارند منعکس نمایند در غیر این صورت چنانچه عالماً و عامداً اعلام و منعکس ننمایند کلاهبردار محسوب و به مجازات آن محکوم خواهند شد.

ماده ۱۶ـ متخلفین از مقررات این قانون به مجازات‌هایی که در قوانین ثبتی و مجازات اسلامی و قوانین یا مقررات دیگر مذکور است محکوم خواهند شد.

تبصره ـ علاوه بر مجازات‌های مقرر در ماده فوق متخلفین به پرداخت هزینه‌های ثبتی از قرار هر ده هزار ریال پانصد ریال نیز محکوم خواهند شد.

ماده ۱۷ـ سازمان زمین شهری مکلف است در طول دوران بازسازی جهت مسکن افراد محلی که هیچگونه زمین واملاکی در کل کشور ندارند اراضی مناسب را آماده‌سازی و به‌طور رایگان به افراد مذکور واگذار نماید.

هزینه آماده‌سازی از محل اعتبارات بازسازی تأمین خواهد شد.

ماده ۱۸ـ آیین‌نامه اجرایی این قانون با پیشنهاد مشترک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ستاد مرکزی بازسازی و نوسازی کشور به تصویب هیأت دولت خواهد رسید.

قانون فوق که مشتمل بر ۱۸ ماده و ۵ تبصره (تبصره ماده ٦ در مورخ ۱۳۷۰/۲/۱۷ به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است) در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۲۸ بهمن‌ماه یکهزار و سیصد و شصت و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳٦۹/۱۲/۱۸ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

ضمناً ماده ۱۱ قانون مذکور برای مدت پنج سال به صورت ضرورت تصویب شد.

رئیس مجلس شورای اسلامی مهدی کروبی

۲ـ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن

و نیز برای توجه به اشکالات عملی و اجرایی و نقایص قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ لایحه‌یی برای اصلاح آن قانون و الحاق موادی به آن تهیه و به مجلس تقدیم شد که در تاریخ ۱۳۷۰/۶/۲۱ به تصویب مجلس رسید و در تاریخ ۱۳۷۰/۶/۳۱ شورای نگهبان آن را تأیید نمود و در شماره ۱۳۵۷۷ مورخ ۱۳۷۰/۷/۲۸ روزنامه رسمی منتشر گردید متن آن به شرح زیر است:

ماده ۱ـ ماده ۱۴۷ قانون مزبور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۱۴۷ـ برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمین‌هایی ایجاد نموده‌اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسور نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده‌اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آنها میسور نبوده است به شرح زیر تعین تکلیف می‌شود.

۱ـ در صورتی که بین متصرف و مالک توافق بوده پس از احراز تصرف بلامنازع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت و نداشتن معترض رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را به نام متصرف به منظور صدور سند مالکیت خواهد داد.

۲ـ هرگاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنازع مشروط بر اینکه مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد و سایر مالکین هم مراتب را تأیید کنند رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی مورد تقاضا و باقیمانده را به منظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد و الا عملیات ثبتی به صورت مشاع ادامه می‌یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض مراتب به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.

۳ـ در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می‌باشد و آخرین منتقل‌الیه متقاضی سند مالکیت است هیأت موضوع ماده ۲ به اینگونه تقاضاها رسیدگی نموده در صورت احراز واقع و توافق طرفین طبق بند ۱ این ماده عمل، و الا با حفظ حقوق مالک عرصه رأی بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل خواهد داد.

۴ـ اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیأت موضوع ماده ۲ با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که هیأت توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض باشد

مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید.

۵ـ چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراض برسد و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نباشد و همچنین در صورتی که مالک عرصه، اوقاف یا دولت یا شهرداری باشد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.

۶ـ در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد موضوع به هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود، هیأت رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دو نوبت به فاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می‌شود و اقدامات ثبت موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود، چنانچه اعتراض نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد، صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

ماده ۲ـ ماده ۱۴۸ قانون مزبور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۱۴۸ـ در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت‌هایی به عنوان هیأت حل اختلاف در ثبت تشکیل می‌شود. اعضاء این هیأت عبارتند از یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضاییه و رئیس ثبت یا قائم‌مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیأت و سایر موارد اجرایی آن مطابق آیین‌نامه این قانون خواهد بود. هیأت مذکور می‌تواند برای کشف واقع از خبرگان امور ثبتی استفاده کند و همچنین با تحقیقات و استماع گواهی شهود رأی خود را صادر نماید، رأی مذکور به وسیله ثبت محل به طرفین ابلاغ می‌شود. در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رأی، ادارات ثبت مکلف به اجرای آن می‌باشند. در صورت وصول اعتراض معترض به دادگاه هدایت می‌شود، رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

تبصره ۱ـ هیأت‌ها مکلفند حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع رأی خود را صادر نمایند.

تبصره ۲ـ در صورتی که اعیان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیأت با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتی که متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رأی صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان با قید اجرت زمین مقرر و معین خواهد کرد.

تبصره ۳ـ در مورد آن دسته از متقاضیان که اعیان آنها در اراضی دولت یا شهرداری ایجاد شده است هیأت پس از دعوت از نماینده مرجع ذیربط و احراز واقع چنانچه متقاضی فاقد واحد مسکونی باشد و زمین مورد تصرف بیش از دویست و پنجاه متر مربع نباشد، رأی به انتقال ملک به قیمت

منطقه‌ای می‌دهد و الا نسبت به مازاد دویست و پنجاه متر مربّع به قیمت عادله روز رأی خواهد داد و اگر متقاضی واحد مسکونی دیگری داشته باشد رأی به انتقال عرصه به قیمت عادله روز خواهد داد، نحوه ابلاغ دعوت‌نامه و وصول وجوه مربوط و ارجاع کار به کارشناس و سایر موارد اجرایی طبق آیین‌نامه این قانون خواهد بود.

تبصره ۴ـ چنانچه ملک سابقه ثبت نداشته باشد و متقاضی به عنوان مالک متصرف است و هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه به واحد ثبتی ابلاغ کند ثبت مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه مراتب را ضمن اولین آگهی نوبتی موضوع ماده ۵۹ آیین‌نامه قانون ثبت به اطلاع عموم برساند، تحدید حدود این قبیل املاک با درخواست متقاضی به صورت تحدید حدود اختصاصی انجام می‌شود.

تبصره ۵ـ اگر ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد واحد ثبتی طبق قسمت اخیر تبصره ۴ اقدام خواهد نمود.

تبصره ۶ـ در صورتی که ملک قبلاً ثبت دفتر املاک شده و طبق مقررات این قانون یا رأی هیأت می‌بایست سند مالکیت به نام متصرف صادر گردد، مراتب در ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد.

تبصره ۷ـ رسیدگی به تقاضای اتباع بیگانه مستلزم رعایت تشریفات آیین‌نامه استملاک اتباع خارجه در ایران است.

تبصره ۸ـ چنانچه در خلال رسیدگی محرز گردید که مورد تقاضا جزو حوزه ثبتی دیگری است و متقاضی اشتباهاً تقاضای خود را تسلیم نموده است تقاضا به واحد ثبتی مربوط ارسال می‌شود که حسب مورد در ردیف هم عرض مورد تقاضا رسیدگی می‌شود.

ماده ۳ـ ماده ۳ قانون مزبور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۳ـ هرگاه تعداد متصرفین در یک پلاک چند نفر باشند به سازمان ثبت اجازه داده می‌شود که با دریافت هزینه کارشناسی مناسب و انتخاب هیأتی از کارشناسان و خبرگان ثبتی حدود کلی پلاک را نقشه‌برداری و تصرفات اشخاص را به تفکیک برداشت و دستور رسیدگی را حسب مورد با انطباق آن با موارد فوق صادر نماید.

نحوه تعیین کارشناس یا هیأت کارشناسی و هزینه‌های متعلقه و ارجاع کار و سایر موارد اجرایی مطابق آیین‌نامه این قانون خواهد بود.

تبصره ـ در هر مورد که در اجرای موارد مذکور در این قانون نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی با توجه به وضع موجود رأساً اقدام خواهند نمود و مورد مشمول مقررات ماده ۴ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن نخواهد بود.

ماده ۴ـ ماده زیر به عنوان ماده ٦ به قانون مزبور الحاق می‌گردد:

ماده ۶ـ از هر کی از متقاضیان استفاده از مقررات این قانون به هنگام صدور و تسلیم سند مالکیت علاوه بر بهای دفترچه مالکیت و هزینه‌های مربوط به هیأت‌ها و کارشناسی معادل پنجاه در هزار بر مبنای ارزش منطقه‌ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه‌ای معیّن نشده بر مبنای برگ ارزیابی اخذ و به حساب دولت واریز می‌شود.

تبصره ـ چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد علاوه بر مبلغ فوق بقایای ثبتی متعلقه نیز طبق مقررات به حساب مربوطه واریز می‌گردد.

ماده ۵ـ ماده زیر به عنوان ماده ۷ به قانون مزبور الحاق می‌گردد:

ماده ۷ـ نسبت به درخواست‌هایی که طبق مواد ۱۴٦، ۱۴۷، ۱۴۸ و ۱۴۸ مکرّر قانون ثبت و ماده ۴ قانون متمم قانون ثبت و همچنین مطابق مواد یک و دو قانون اصلاح و حذف موادی از قانون بت مصوب ۱۳٦۵ در موعد مقرر تسلیم شده و منتهی به صدور رأی نگردیده بر طبق این قانون رسیدگی خواهد شد و نیاز به تجدید تقاضا ندارد.

تبصره ۱ـ در مورد تقاضاهایی که قبلاً تسلیم شده و به علت عدم حضور متقاضی یا مالک رأی منفی صادر شده است در صورت وصول تقاضای مجدد مطابق مقررات این قانون قابل رسیدگی است.

تبصره ۲ـ ادارات ثبت مکلفند از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون حداکثر ظرف مدت سه ماه از طریق رادیوی استان و نشر آگهی در روزنامه کثیرالانتشار محل یا نزدیک به محل و الصاق آگهی در اماکن و معابر عمومی مراتب را به اطلاع مردم برسانند که ظرف مدت یک سال[1] درخواست خود را به ضمیمه رونوشت مصدق مدارک در قبال اخذ رسید تسلیم ثبت محل وقوع ملک نمایند.

تبصره ۳ـ کلیه درخواست‌های واصله به ترتیب وصول در دفتر اداره ثبت می‌گردد به علاوه ادارات ثبت مکلفند مراتب را در دو دفتر دیگری که به این منظور تهیه خواهد شد ثبت نموده و یکی از دو دفتر را به اداره کل امور املاک سازمان ثبت ارسال نمایند.

ماده ۶ـ ماده زیر به عنوان ماده ۸ به قانون مزبور الحاق می‌گردد:

ماده ۸ـ ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأت‌ها، چگونگی انتخاب کارشناس یا خبره ثبتی و تعیین هزینه‌های هیأت‌ها و کارشناسان و هزینه آنها و موارد دیگر اجرایی این قانون مطابق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد.

ماده ۷ـ ماده زیر به عنوان ماده ۹ به قانون مزبور الحاق می‌گردد:

۱ـ طبق تبصره ۳ ماده واحده قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳/۶/۲۵ مدت مذکور در این تبصره از تاریخ لازم‌الاجراء شدن آن قانون به مدت دو سال دیگر تمدید شده است.

ماده ۹ـ در صورت امتناع اولیاء صغار شهدا نسبت به انجام عملیات ثبتی، نماینده ولی فقیه در بنیاد شهید انقلاب اسلامی می‌تواند پس از احراز امتناع و غبطه صغار چهل و پنج روز پس از انقضاء مدت مقرر در قانون نسبت به انجام عملیات ثبتی به قائم‌مقامی از ولی قهری و قیم صغار اقدام به انجام تمهیدات لازم و ثبت نماید.

ماده ۸ـ ماده زیر به عنوان ماده ۱۰ به قانون مزبور الحاق می‌گردد؛

ماده ۱۰ـ اولویت رسیدگی به تقاضاهای رسیده در هیأت‌های رسیدگی به ترتیب با صغار و خانواده‌های شهدا، مفقودین، آزادگان و جانبازان انقلاب اسلامی خواهد بود.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و سیزده تبصره در جلسه علنی روز پنجشنبه مورخ بیست و یک شهریور ماه یکهزار و سیصد و هفتاد مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۰/۶/۳۱ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.